

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 321 | 19. KW | 09.05.2014 | ISSN 1860-6369 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Beteiligungswirtschaft auf historischem Tiefstand	2
Hohe Kosten für Kapitalanleger	4
Minimale Korrektur der Wippenneigung	4
Immobilienmarkt boomt	7
Halbzeit für MainTor	8
Einzelhandelsvermietungen spiegeln gutes Konsumklima	12
Praktiker-Pleite rettet Wettbewerber	12
Logistik- und Industrieobjekte sind der Renner	13
Deka-Hauspreisampel (Scheuerle)	15
Empirica-Preisblasenindex (Krentz)	18
Deutsche-Hypo setzt auf qualitatives Neugeschäft	20
Windkraft und Immobilienpreise (Vornholz)	21
Big Data für Immobilienprojekte	23
VNW etabliert Carsharing (Richter)	25
Neuer Stadtteil am Flughafen Frankfurt (Winckler)	27
Immobilienbrief Köln	28
Immobilienbrief Ruhr	30
Impressum	29

Partner und Sponsoren der heutigen Ausgabe: aurelis Real Estate, Bouwfonds Investment Management, Catella Real Estate AG KAG, Deka Immobilien Investment, E&P Real Estate GmbH & Co. KG, fairvesta, Garbe Group, Project Investment Gruppe; pubity AG, RWE Energiedienstleistung GmbH, RA Klumpe, Schröder & Partner und sontowski & partner gmbh.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit welcher Leichtgläubigkeit Politik und Medien absurde Zahlen übernehmen und zu „schwarz auf weiß“-Fakten machen, bewies eindrucksvoll vor einigen Tagen die Meldung, der abgesetzte Präsident der Ukraine, **Viktor Janukowitsch**, habe bis zu 100 Mrd. US-Dollar beiseite geschafft. Das meldeten u.a. **FAZ**, **Tagesschau** und **Reuters**. US-Justizminister und der englische Innenminister sagten ihre Unterstützung bei der Geld-Suche zu. Lassen Sie uns mal nachrechnen, wie das ein Kollege in kleinem Kreis machte: Janukowitsch hatte von 2010 bis Anfang 2014 Zeit. Das Ukraine-BIP lag in dieser Zeit bei durchschnittlich knapp 170 Mrd. USD p.a. (136 Mrd. US 2010 steigend auf 195 Mrd. USD 2013). D.h., Janukowitsch hat 15% des BIP unauffällig entwendet. Wäre sie vergleichbar effizient, hätte **Angela Merkel** heute gut 4 Billionen USD, ungefähr soviel wie den gesamten Bundeshaushalt ihrer Regierungszeit, auf dem Konto – eine gute Partie. **Bill Gates** hat nur 76 Mrd. USD. Mit ähnlichem Zahlenwerk werden wir täglich beschossen. Sinn der Energiewende oder Verluste bei Fonds sind typische Beispiele.

Es ist paradox. Das **schwächste Absatzergebnis aller Zeiten** erzielte die Beteiligungsbranche in einem Zinsumfeld, das die **beste Ausgangslage aller Zeiten** für Sachwertanlagen beschreibt. Jetzt liegt das **Feri-Zahlenwerk** der Beteiligungsbranche vor (S. 2 ff.). Die Zahlen sind nicht nur wegen des aktuellen Vertriebs-Grauens von minus 40% informativ. Feri macht auch ein Platzierungsranking. Die Branchensituation ist grauslich. Skandale wie **Wölbern** oder **S&K**, Steuersparmotivation wie bei Filmen und ganz normale Verluste durch Marktentwicklungen bei Schiffen und Immobilien im Gefolge von Sonder-AfA, Finanzkrise oder Veränderungen der Marktstrukturen bestimmen das Bild in Öffentlichkeit und Politik. Lange vorgewarnte **Prokon-** und **WGF-**Pleiten mit Genussrechten und Anleihen, die beide dem Anleger neben dem Investitionsrisiko auch das Unternehmensrisiko aufbürden, läuten schon jetzt die nächste Regulierungswelle ein.

Gleichzeitig zerlegt die Branche sich selber. Erste genehmigte Fonds geraten ins Visier des Wettbewerbs. Bunte Bilder in Prospekten und von der Regulierung geforderte betriebswirtschaftsferne, plakative Fonds-Kostenquoten, die übrigens die durchlaufende Mehrwertsteuer (!) ebenso zu den laufenden Kosten rechnen wie Vermietungsinvestitionen bei opportunistischen Investitionen oder Werteverzehr bei Windkraft oder Solar werden zum Anlass genommen, Journalisten und Analysten auf Wettbewerber mit Genehmigungsvorsprung „aufmerksam zu machen“. Solches Briefing und eher schnelle Einsicht in vergleichsloses Prospektierungsneuland lässt die Regulierungsfortschritte bezweifeln und bringt die Behörden noch in schädlichen Rechtfertigungsdruck. Dass selbsternannte Branchenheilige, deren Leistungsbilanz mit Fonds in der ersten Mietvertragsperiode noch in der Gnade später Geburt ruht, schwarz-weiß Prospekte nach „Word-Art“ präferieren, ist verständlich. Weniger lustig ist es, wenn sie die neue Welt propagieren, aber selber vorsichtshalber auf nicht regulierte Produkte wie Genussrechte wechseln und über Wettbewerber mit genehmigten Produkten schimpfen. Der **ZIA** weist aktuell auf die aus dem Ruder laufenden Regulierungs-Kosten hin. M.E. kennt die Branche erst die Spitze des Eisbergs. Profitieren wird der institutionelle Initiator mit Konzern-Bonitätsleihe und immobilialem Pseudo-Core-Zinsdifferenzansatz, vor dem es mir langfristig graut. Profitieren wird nicht der Anleger (S. 4).

I.e.S.: Wenn Sie auf **Meridio**-Einladung – naturgemäß mit Vertriebsinteresse - Lust haben mit mir, **Hans-Georg Acker** und **Wolfgang Dippold** am 20.5. abends in Köln über Attraktivität von Immobilienanlagen zu diskutieren, schauen Sie sich die Veranstaltungs-Details auf S. 22 an.

Werner Rohmert

Werner Rohmert, Herausgeber



Personale pubilty

Leipzig: Die **pubilty AG** baut ihr Vertriebsteam aus und bewegt sich mit zwei neuen Vertriebsdirektoren weiter in den regulierten Markt. Zukünftig werden **Karsten Opitz** und **Klaus Risthaus** den Vertrieb der von **pubilty** initiierten Kapitalanlagen unterstützen.

Der studierte Wirtschaftspädagoge **Karsten Opitz** ist seit 18 Jahren im Vertrieb und der Produktkonzeption geschlossener Fonds u.a. bei **GHF, CommerzFondsBetei-**



ligung, GEBAB, IC Consulting tätig und verfügt über ein breites Netz-

werk zu freien Vertrieben.

Klaus Risthaus sammelte vor seiner Anstellung bei **pubilty** 11 Jahre Erfahrungen im Vertrieb von Kapitalanlageprodukten u.a. bei **Jung,**



DMS & Cie., AXA Colonia Finanzberatung und ADIG Investment.

Zuletzt war der gelernte Bankkaufmann **Klaus Risthaus** Direktor bei der **HCI Capital** sowie **Weser Kapital.**

Beteiligungswirtschaft auf historischem Tiefststand

Spannungsfeld von Regulierung, Zinsen und Absatzschwäche

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Die **FERI Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2014** sieht den Markt der geschlossenen Beteiligungsmodelle auf historischem Tiefststand ausgebremst. Die **FERI Gesamtmarktstudie**, die die Tradition der „Loipfinger-Studien“ weiterführt, analysiert seit 20 Jahren den Markt der geschlossenen Fonds in Deutschland. Sie ist die einzige Studie, die regelmäßig, methodisch konsistent und über einen so langen Zeitraum hinweg durchgeführt worden ist.

Das Paradoxon der aktuellen Situation der historischen Vertriebspleite in historisch bestem Umfeld für Sachwertanlagen hat Ihnen der Autor im Editorial skizziert. Die Platzierung von Geschlossenen Fonds mit Privatanlegern ist lt. **FERI Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2014** im letzten Jahr um knapp 40% gegenüber Vorjahr eingebrochen. Der durch die Einführung des KAGB anhaltende Marktberäumungsprozess setzte sich un- vermindert fort, resümiert **FERI EuroRating Services**. Das platzierte Eigenkapital über alle Assetklassen hinweg ging 2013 um knapp 40% auf 2,28 Mrd. Euro zurück (Vj: 3,80 Mrd. Euro). Parallel zum Eigenkapital sank auch das Fondsvolumen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4,02 Mrd. Euro (Vj.: 6,22 Mrd. Euro) auf ein historisches Tief.

Von Immobilienfonds abgesehen sieht es bei den meisten anderen Assetklassen eher trostlos aus. Schiffsfonds, die früher auf Ebene der Immobilienfonds lagen, sind fast völlig ver-

schwunden und haben sich mit 1,88% Marktanteil noch einmal mehr als halbiert. Nur Flieger, New Energy, Spezialitäten-Fonds und Private Equity kommen noch auf nennens-

werte Marktanteile. Flugzeugfonds konnten ihren Marktanteil sogar von 3,5% in 2012 auf jetzt 9% ausbauen und mit 205 Mio. Euro platziertem EK ihr Volumen um circa 54% steigern. New Energy Fonds haben nur noch einen Marktanteil von 8,67% (2012: 18,9%). Der Marktanteil der Spezialitätenfonds, darunter fallen beispielsweise Rohstoff-, Container- oder Mischfonds, reduzierte sich ebenfalls von 12,4% in 2012 auf 7,5% in 2013.

Lt. aktueller Feri-Studie steigerten Immobilienfonds ihren Marktanteil mit rund 69,2% des platzierten Eigenkapitals (Vj.: rund 54%) zwar deutlich, mussten jedoch trotz des größeren Marktanteils mit nur noch 1,58 Mrd. Euro einen Rückgang des platzierten Eigenkapitals um circa 22,1% hin-

nehmen (Vj.: 2,03 Mrd. Euro). Fonds mit deutschen Investitionszielen lagen mit 1,12 Mrd. Euro Platzierungsvolumen mit

Platzierungszahlen aller Assetklassen im Jahr 2013

Assetklasse	2013		Veränderung zu 2012		Anteil am Gesamtmarkt 2013
	EK (in Mrd. €)	FV (in Mrd. €)	EK	FV	
Immobilienfonds	1,580	2,515	-22%	-21%	69,18%
Immobilienfonds Inland	1,118	1,663	-23%	-28%	48,95%
Immobilienfonds Ausland	0,462	0,852	-21%	- 5%	20,23%
Schiffsfonds	0,043	0,077	-76%	-84%	1,88%
Flugzeugfonds	0,205	0,509	54%	64%	8,98%
Private-Equity-Fonds	0,087	0,097	-67%	-65%	3,81%
New-Energy-Fonds	0,198	0,605	-72%	-55%	8,67%
Spezialitätenfonds*	0,171	0,221	-64%	-64%	7,49%
Summe	2,284	4,024	-40%	-35%	100,00%

*) ab 2011 inkl. LV-, Leasing- und Medienfonds

Top 5 der Initiatoren für geschlossene Immobilienfonds

Fondsgesellschaft	Platziertes Eigenkapital in Mio. €	Platziertes Fondsvolumen in Mio. €
JAMESTOWN US-Immobilien	305,1	636,7
Fairvesta Holding AG	177,0	177,0
Hamburg Trust	154,0	298,0
REAL I.S. AG	136,4	153,9
WealthCap	97,4	168,2

Abstand vorne. Das gute Zahlenwerk der Auslandsfonds täuscht. Das Gesamtplatzierungsvolumen der US-Immobilienfonds belief sich lt. Feri auf 309,1 Mio. Euro, wovon aber allein 305,1 Mio. Euro auf **JAMESTOWN** US-Immobilien entfielen. Jamestown hat insgesamt über alle Assetklassen einen Marktanteil von 13,5%. Allerdings scheint da im Zahlenwerk **TSO/DNL** untergegangen zu sein, deren TSO-DNL Fund IV aktuell mit 125 Mio. in der Schließungsphase ist.

Die Top 5 Initiatoren Geschlossener Immobilienfonds sind Jamestown mit 305,1 Mio. platziertem Eigenkapital bzw. 636,7 Mio. Euro Fondsvolumen, **Fairvesta Holding** mit 177 Mio. Euro Eigenkapital in ihren 100% Eigenkapitalfonds, **Hamburg Trust**, inzwischen eine Beteiligung des **Paramount**-Chefs und US-Repräsentanten der Investitionen der **Otto-Gruppe**, **Albert Behler**, mit 154 bzw. 296 Mio. Euro, **REAL I.S.** mit 136,4 bzw. 153,9 Mio. Euro und **WealthCap** mit 97,4 bzw. 168,2 Mio. Euro. 26,6% des Platzierungsvolumens floss in Wohnimmobilien (2012: 15,8%), 27,1% in Büroimmobilien (Vj.: 42%) und 21,3% in Einzelhandelsimmobilienfonds (Vj.: 16,7%).

Christian Michel, Feri-Teamleiter Fonds erwartet frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2014 eine Belebung. „Der Immobilienbrief“ kann noch nicht einmal diesen Optimismus nachvollziehen. Bislang sind lediglich zwei Publikumsfonds genehmigt. FERi beobachtet nach wie vor, dass sich einige Initiatoren ganz aus dem Geschäft mit privaten Anle-

Top 5 der Initiatoren für alle Assetklassen

Fondsgesellschaft	Platziertes Eigenkapital in Mio. €	Platziertes Fondsvolumen in Mio. €
JAMESTOWN US-Immobilien	305,1	636,7
WealthCap	225,1	437,4
Fairvesta	177,0	177,0
Hamburg Trust	154,0	298,0
REAL I.S. AG	136,4	153,9

gern verabschieden. Viel scheint nicht in der Pipeline. Regulatorischen Anforderungen dürften viele Modelle totrechnen. Verunftanpassung dürfte Zeit kosten. Dabei dürfte allen Beteiligten von Politik bis zu Marktteilnehmern insgesamt entgangen sein, dass der beste Anlegerschutz in Wettbewerb einer größeren Anzahl genehmigter Fonds im Markt besteht. □



* Bonitätsranking Deutschland, Standard & Poor's, Stand: März 2014

Heimvorteil für Immobilieninvestitionen

In der Bewertung attraktiver Investitionsmärkte liegt Deutschland unangefochten auf einem der vordersten Plätze. Das spiegelt sich auch im neuen Real I.S. Themenfonds Deutschland wider: Institutionellen Anlegern mit einer diversifizierten Anlagestrategie bietet sich die Möglichkeit, ein Immobilienportfolio gezielt in Deutschland aufzubauen oder zu erweitern.

Mehr Informationen: www.realisag.de

s&p feiert Richtfest

Ingolstadt: Der Bauträger und Investor **sontowski & partner group** aus Erlangen feiert gemeinsam mit der Stadt Ingolstadt sowie den Projektbeteiligten und zahlreichen Käufern und Interessenten die Grundsteinlegung der insgesamt 20 Stadtvillen im „schanzercarrée“. Bis Herbst 2015 entstehen auf dem ca. 12.800 qm großen Grundstück der ehemaligen Pionierkaserne 120 Eigentumswohnungen. s&p investiert rd. 40 Mio. Euro. Als Generalunternehmer für den 1. Bauabschnitt konnte die **W.MARKGRAF GmbH & Co. KG** aus Bayreuth gewonnen werden.

In sechs Gartencarrées werden die 3-4 geschossigen Gebäude an der Erni-Singerl-Straße / Inge-Maysel-Straße inklusive zwei zentraler Tiefgaragen errichtet. Bereits vor Baustart sind über ein Drittel der Wohneinheiten an zukünftige Eigentümer veräußert worden.

„Mit den exklusiven Wohneinheiten im schanzer-carrée konnten wir der Stadt ein ideales Nachnutzungskonzept der ehemaligen Pionierkaserne liefern. Wir konnten bereits vor Baustart über ein Drittel der Wohneinheiten an zukünftige Eigentümer veräußern. Aufgrund der regen Nachfrage gehen wir davon aus, auch die restlichen Einheiten zeitnah am Markt platzieren zu können“, so **Klaus-Jürgen Sontowski**, Geschäftsführer der Gesellschafter **sontowski & partner group**.

Regulierungsumsetzung erfordert ungeahnte Kosten für Kapitalanleger

ZIA sieht Befürchtungen deutlich überschritten

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

Die Bundesregierung hat die Kosten der Umsetzung des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) massiv unterschätzt. „Wir haben Mitglieder, die allein für externe Berater siebenstellige Beträge ausgegeben haben.“ sagt Andreas Mattner, Präsident des Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Der ZIA hat seine Mitglieder zu den Kosten befragt, die den Unternehmen zur Erlangung der Genehmigung nach dem KAGB entstanden sind. Diese Kosten werden nur vordergründig vom Initiator getragen. Am durchgerechneten Ende zahlt sie der Privatanleger durch schmerzhaften Renditeverzicht.

Der durch den Einsatz und für die Schulung des internen Personals, der Anpassung der EDV und für externe Berater entstandene Aufwand sei erheblich, stellt **Andreas Mattner, Präsident des Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA)** fest. Die Kostenerwartung der Politik und die Wirklichkeit lägen beim KAGB meilenweit auseinander. Die überschlägigen Kosten für eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für alternative Investmentfonds lägen für Unternehmen je nach Größe bei bis zu drei Millionen Euro. Der Kabinettsentwurf ging demgegenüber von einem Einmalaufwand für die Fondsindustrie zur Erfüllung der neuen bürokratischen Anforderungen nach dem KAGB von rund 180.000 Euro pro Unternehmen aus. Hinzu kämen laut ZIA noch die heute nicht abschließend zu kalkulierenden laufenden Aufwendungen, die den Betroffenen künftig durch die erhöhten Anforderungen entstehen. Zudem belastete der vom Gesetz geforderte Papierkrieg die Unternehmen massiv.

Nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrungen mit ersten Genehmigungen kennt die Branche bisher dazu noch erst die Spitze des Eisbergs. Eine betriebswirtschaftlichem Denken ferne Ermittlung einer plakativen Kostenquote schießt Anbieter aus dem Markt. Die Sicherstellung der Anleger für eine mögliche Rückabwicklung können nur Banken darstellen. Mittelständler müssen leicht mehrere Millionen Euro Liquidität binden. Das gilt auch für die Liquiditätssicherstellung für die mögliche Abwicklung einer KVG. Eine monatliche Berichterstattung an BaFin und Verwahrstelle oder auch die laufende Überwachung der KVG nach Bankenvorbild verursacht laufende Kosten, die in einem geschlossenen Fonds nicht rechenbar sind. Als Eckwerte werden durchaus die Verwaltung eines Bestandes von mindestens einer Milliarde genannt. Notwendige Jahresplatzierungen von mindestens 300 bis 500 Mio. Euro lassen sich aus ersten Prospekten überschlagen. Das kann so erst nach langer Vorlaufphase aufgehen. Entweder schleift sich das Regulierungsanspruchsdenken realistisch ein oder die Befürchtung bewahrheitet sich, dass die Beteiligungsbranche auf kaltem Weg abgeschafft werden soll. □

Minimale Korrektur der Wippenneigung

Im Vergleich zum Vorquartal ist das Chancen-Risiken-Verhältnis bei Investments in Büroimmobilien nahezu unverändert positiv. Die seit Ende 2012 im vierteljährlichen Turnus veröffentlichte Jones Lang LaSalle-Risikowippe für den deutschen Büroimmobilienmarkt steht nach dem ersten Quartal 2014 bei einer Wippenneigung von +4 Grad. ►

Werte

Geschlossene Immobilienfonds von einem der erfahrensten deutschen Initiatoren.

Im Portfolio einige der besten Adressen Deutschlands, im Visier neue attraktive Objekte, in Arbeit Projektentwicklungen für große Investoren, im Geschäft seit mehr als 40 Jahren.

**Im Vertrauen:
Das macht uns so schnell keiner nach!**

E&P Real Estate GmbH & Co. KG
Aachener Str. 1053 – 1055
50858 Köln
Ihr Gesprächspartner: Joachim Buhr

Telefon +49 221 48901-730
Telefax +49 221 48901-94730
info@ebertz.de
www.ebertz.de

Personale

Wien: Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ hat **Dietmar Reindl** (45) mit Wirkung 1



. Mai 2014 zum Vorstand bestellt. Neben **Eduard Zehetner**

und **Birgit Noggler** wird Reindl somit drittes Vorstandsmitglied des Immobilieninvestors und -entwicklers. Er folgt auf **Daniel Riedl**, der mit der erfolgten Abspaltung der **BUWOG** von der IMMOFINANZ aus dem IMMOFINANZ-Vorstand ausgeschieden ist.

Nach vier Quartalen mit einer positiven Bewegung in Richtung Chancen gab es nun jedoch eine minimale Negativ-Korrektur um -1 Grad auf jetzt +4 Grad, beschreibt die **Jones Lang LaSalle-Risikowippe**. Die Negativkorrektur sei ausschließlich auf die ökonomischen Rahmenbedingungen zurückzuführen, die sich minimal von 0° auf -1° verändert hätten.

So sorgten neue Unsicherheiten in Bezug auf politische Risiken für eine gewisse Eintrübung des Geschäftsklimas in Deutschland. Daneben habe sich die Inflationsprognose bis Ende des Jahres leicht reduziert. Die erforderliche Risikokompensation als Zinsdifferenz zwischen der Immobilienrendite und der Rendite für deutsche Staatsanleihen habe sich

entsprechend der Bewegung der Wippe gegenüber dem Vorquartal wieder erhöht. Zwar seien die Bürospitzenrenditen zu Jahresbeginn um sechs Basispunkte im Mittel weiter gesunken, doch die Umlaufrendite langfristiger Staatsanleihen habe sich noch stärker um elf Basispunkte reduziert. Der Renditeabstand zwischen Immobilien und Staatsanleihen bleibe aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, was zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen führe. So bleibe auch der Ausblick für die nächsten Monate unverändert positiv. JLL rechne deutschlandweit mit einem Anstieg der Büro-Transaktionsvolumen um über 20% auf rund 17 Mrd. Euro, resümiert JLL-Research-Chef **Helge Scheunemann**. □



Kann sich sehen lassen: Erfolgreiche Immobilienvermarktung mit der Berliner Morgenpost.

Als starke Medienmarke bietet Ihnen die Berliner Morgenpost ein perfektes Umfeld für Ihre Anzeigenwerbung. Unsere attraktiven Werbeformen und das vorteilhafte Preis-Leistungs-Verhältnis werden Sie schnell überzeugen und zum Erfolg führen. Jeden Samstag neu. Zusätzlich können Sie Ihr Immobilienangebot mit unserem Partner Immonet crossmedial erweitern. So erreichen Sie insgesamt über 5,2 Mio. weitere Interessenten in Berlin und Brandenburg*.



Profitieren Sie noch heute.
Wir beraten Sie gern:
Tel. 0 30/58 58 88.

Buchen Sie jetzt auf morgenpost.de/anzeigenannahme

* Unique Visitors, Google Analytics, 08/2013.



Berlins erste Adresse für Immobilien.

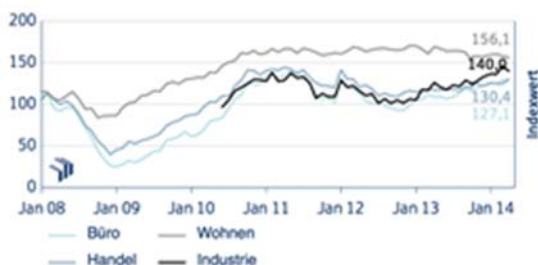
Der Immobilienmarkt boomt

Stimmungs-Index warnt vor zu viel Euphorie

Wirtschaftswachstum, positiv gestimmte Immobilienmärkte und Anstieg der Nachfrage nach Büroobjekten sorgen für die Immobiliennachfrage. Die Deutsche Hypo (DH) warnt im aktuellen Index, der im DH-Auftrag von Bulwiengesa erarbeitet wird, vor zu viel Euphorie.

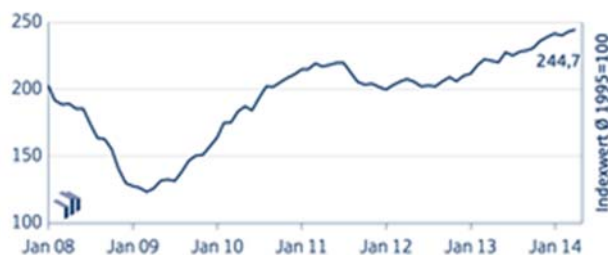
Bulwiengesa ermittelte im Deutsche-Hypo-Index ein Wachstum des BIP im ersten Quartal von gut 2%. Die Arbeitslosenquote nähert sich dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Kapitalmärkte geben den Peripherie-Ländern wieder Geld. Zudem bleiben sie von der Ukraine

Immobilienklima nach Segmenten Januar 2008 bis April 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



weitgehend unbeeindruckt. Gleichzeitig hat die Nachfrage nach Büroimmobilien im Zuge des Wirtschaftswachstums

Immobilienkonjunktur Januar 2008 bis April 2014 | Quelle: bulwiengesa AG



kräftig angezogen. Investoren und Projektentwickler blicken zuversichtlich in die Zukunft. Das von den Wissenschaftlern ermittelte Immobilienklima erreicht insgesamt fast wieder die Spitzen aus Januar 2011. Die Untersuchung reicht jedoch nur bis Januar 2008 zurück, so dass kein Vergleich zum letzten Boom herangezogen werden kann.

Blickt man auf die Einzelkomponenten des Immobilienklima wird erkennbar, dass Wohnen leicht abgeschwächt auf hohem Niveau verbleibt, Logistikimmobilien in den vergangenen zwei Jahren deutlich angezogen haben, jedoch anscheinend den Höhepunkt durchschritten haben. Handelssimmobilien bleiben auch aktuell noch positiv, während bei Büroimmobilien nach der Aufwärtsbewegung der letzten Jahre anscheinend ein Zwischenhoch erreicht wurde. ►

PROJECT
Investment

In Kürze Vertriebsstart der neuen Fondsgeneration:
PROJECT Wohnen 14 und 15

»Unsere Immobilienanlage?
PROJECT Fonds.«

PROJECT steht seit 1995 für nachhaltige Immobilienanlagen.

- vollständige Eigenkapitalbasis
- regelmäßige Ausschüttungen
- Renditen von 7% im Jahr und darüber
- hochwertige Wohnobjekte in Berlin, Frankfurt, Hamburg, Nürnberg und München
- sehr gute Ratings (z. B. Scope, FERI, Fonds & Co.)

Weitere Informationen zu unseren Fondsangeboten finden Sie unter www.project-investment.de

PROJECT Investment Gruppe · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg · Tel. 0951.91 790 330 · Fax 0951.91 790 333 · info@project-vermittlung.de

Wichtige Hinweise: Das ist eine Werbemittelung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an den genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebotes im Publikumsbereich einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem alleine verbindlichen veröffentlichten Verkaufsprospekt, den Sie über Ihren Finanzberater oder die PROJECT Vermittlungs GmbH erhalten. Bitte beachten Sie die darin enthaltenen Verkaufsbeschränkungen. Stand September 2012.



PROJECT INVESTMENT AG
FONDSINITIATOR
DES JAHRES
2014
EURO
Fonds.Co.

DEUTSCHE IMMOBILIEN AUS BANKEN- VERWERTUNG

Erste
Geschlossene
Publikums-Investment
KG mit BaFin-
Vertriebszulassung
nach neuem
Recht



Die **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** erhielt als erste Geschlossene Publikums-Investment KG von der BaFin die Vertriebszulassung nach neuem Recht und investiert mit deutschen Immobilien aus Bankenverwertung in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotential wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

- neue KAGB-konforme Generation geschlossener Immobilienfonds
- echter Kurzläufer: Fondslaufzeit begrenzt bis zum 31.12.2019
- Beteiligungen ab 10.000 Euro
- kein Fremdkapital
- 150% prognostizierte Gesamtausschüttung

Weitere Informationen unter
Tel. 0341 / 26 17 87 - 61 oder
www.publity-vertrieb.de



AZ Produkt-PHF-30x270-M-0111-BF - publity Vertrieb GmbH, Landsbergerstraße 6, 04103 Leipzig



Parallel zum guten Immobilienklima setzt sich laut BulwienGesa auch der Trend der anziehenden Immobilienkonjunktur fort. Sie ist im April noch einmal um 0,6% gestiegen. Deutsche Hypo Vorstandssprecher **Andreas Pohl** warnt vor zu viel Euphorie. Trotz Booms werde inzwischen eine Marktphase erreicht, bei der Investments noch genauer als ohnehin schon unter die Lupe zu nehmen seien. Pohl betont, dass vor allem die Qualität einer Immobilie, sowie deren Wiedervermietbarkeit und Nachhaltigkeit wichtiger denn je seien. (AE) □

Halbzeit für MainTor in Frankfurt

90% vermietet, 1. Bauabschnitt mit DIC-Headquarter in Betrieb

Oberbürgermeister Peter Feldmann sieht die Entwicklung des MainTor-Quartier der DIC als „Meilenstein in der Stadtentwicklung“. Rund 90% der im Bau befindlichen Büroflächen sind bereits vermarktet. Die Hälfte der geplanten Bauzeit für das MainTor-Quartier ist erfolgreich abgeschlossen. Bauherr DIC liegt damit im Zeitplan.

Mit dem Projekt „MainTor-Quartier“ gestaltet die **Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (DIC)** in Frankfurt das Areal zwischen Untermainkai und Weißfrauenstraße neu. Dabei wird das einst geschlossene Fabrikgelände der Degussa nicht nur neu bebaut, sondern auch wieder zu einem öffentlichen Raum, der die historischen Wegeverbindungen von der Innenstadt zum Mainufer wiederbelebt und sich mit Wegen und Straßen in die umliegenden Stadtviertel fest integriert. Im MainTor-Quartier in der erstklassigen Lage des ehemaligen **Degussa-Geländes** direkt am Main entstehen neue Miet- und Nutzungsflächen von rund 90.000 qm. Davon entfallen ca. 74.000 qm auf gewerbliche Mietflächen und ca. 16.000 qm auf Wohnnutzung. Das Projektvolumen beträgt rund 750 Millionen Euro.

Rund drei Jahre vor Abschluss des Projekts kann die **DIC** auf einen Vermarktungsstand von nahezu 90 Prozent bei den im Bau befindlichen Büroprojekten verweisen. Gestern würdigte die DIC mit einem „Baufest“ den erfolgreichen Abschluss der ersten Halbzeit, insbesondere die Baufortschritte bei „MainTor Patio“ und „MainTor Panorama“. Die 300 geladenen Gäste führt Frankfurts Oberbürgermeister

Publity vermietet im Office-Tower

Frankfurt: Der von der **publity Finanzgruppe** initiierte **publity Performance Fonds Nr. 6** hat im Office-Tower in der Rennbahnstraße 72-74 Flächen an die **mediola - connected living AG**, eine IT- und Netzwerk-Ausbildungsakademie und einen Versicherungsmakler vermieten können. **Knight Frank** und **Savills** waren vermittelnd tätig. Der 6.400 qm große, 13-stöckige Tower wurde im vergangenen Jahr vom publity Performance Fonds Nr. 6 erworben.

Peter Feldmann an, der die in der ersten Halbzeit erzielten Ergebnisse als positives Beispiel für die dynamische Entwicklung Frankfurts wertete: „Das Main Tor-Areal ist ein weiterer Meilenstein in der positiven Stadtentwicklung Frankfurts hin zum Leben am Fluss. Die offene Bauweise und die vielfältigen Angebote von Wohnen bis Gewerbe werden für eine weitere Belebung der Innenstadt sorgen.“

Fünf der insgesamt sechs Bauabschnitte befinden sich in der Realisierung und sind schon annähernd vollständig vermarktet. Mit „MainTor Primus“ ist der erste Bauabschnitt in Betrieb. Die ersten Mieter haben inzwischen das Gebäude bezogen. Die DIC hat ihr Headquarter hierher verlegt. „MainTor Porta“ wird im Herbst 2014 vollendet. Dann wird das Bürogebäude planmäßig an den Käufer **Union Investment Real Estate** übergeben. Für „MainTor Patio“ und „MainTor Panorama“ wird derzeit bereits jeweils das zweite Obergeschoss errichtet. Der unterirdische Rohbau für die Tiefgaragen der „MainTor Palazzi“, deren Eigentumswohnungen bereits zu 92% vermarktet sind, ist bereits weit vorangeschritten und kann in den nächsten zwei Monaten abgeschlossen werden. Aktuell läuft die Vermarktung der ca. 35.000 qm Büroflächen des Büroturms „WINX“, der das Zentrum des neuen Areals bildet und im Erdgeschoss auch Gastronomie- und Ladenflächen anbietet. Der Baubeginn wird kurzfristig bei einer ausreichenden Vorvermarktung erfolgen. Die Realisierung des WINX-Towers mit einer Höhe von 110 Metern markiert damit die Vollendung des Projekts.

Ulrich Höller, DIC-Vorstandsvorsitzender, resümiert: „Die Realisierung des MainTor-Quartiers kommt sehr gut voran. Der hohe Vorvermietungsstand und die bereits während

Building **Immotions**

Immotions by
SP&P **sontowski & partner GROUP**



Die sontowski & partner group steht seit 1984 als Initiator, Projektentwickler, Bauträger und Investor für die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie. Aktuelle Immobilienangebote von A wie Anlage bis Z wie Zuhause finden Sie unter: www.sontowski.de



Immotions by
Sebastianstraße 31, 91058 Erlangen

SP&P **sontowski & partner GROUP**

09131 7775-55
www.klassikgaerten.de

der Projektlaufzeit erfolgreich abgeschlossenen Verkäufe von fünf der sechs Bauabschnitte belegen die hohe Akzeptanz des Projektes im Markt.“

Lassen Sie uns kurz zurückschauen. Wer solche städtebaulichen Projekte angeht, braucht langen Atem. Nach Erfahrungen des „Der Immobilienbrief“ gehen 15 Jahre leicht ins Land. Das bestätigt auch die Chronologie des MainTor-Quartier. 2005: DIC erwirbt das ehemalige Degussa-Areal; 2007: Der Masterplan für das MainTor-Quartier entsteht (verantwortlich: Architekturbüro **KSP Jürgen Engel**); Dezember 2009: Abschluss des Architekten-Wettbewerbs für die Gestaltung der zentralen Hochhäuser „WINX“ (Jürgen Engel) und „MainTor Panorama“ (**Prof. Christoph Mäckler**); 2010: Bestandskräftiger Bebauungsplan liegt vor; Januar 2011: Auszug **EVONIK** (ehemals Degussa); Juni - Oktober 2011: Jubiläumsausstellung des MMK Museum für Moderne Kunst in Frankfurt mit über 100.000 Besuchern; Juni 2011: Verkauf des Gebäudekomplexes „MainTor Primus“ an **Professor Carlo Giersch**; August 2011: Start der Abbrucharbeiten; Januar 2012: 14.000 qm Großvermietung im „MainTor Porta“ an **Union Investment**; Juli 2012: „MainTor Panorama“ und



Panorama Terrasse, Quelle DIC

„MainTor Patio“ für ca. 150 Mio. Euro veräußert an **Ärzteversorgung Westfalen-Lippe** (Forward-Deal); 29. August 2012: Grundsteinlegung für „MainTor Porta“; Dezember 2012: Vermarktungsstart für die Eigentumswohnungen in den „MainTor Palazzi“; Januar 2013: Über 9.000 qm Großvermietung im „MainTor Panorama“ an **CMS Hasche Sigle** und rund 8.000 qm Großvermietung im „MainTor Porta“ an Union Investment; Dezember 2013: „MainTor Porta“ an Fonds der Union Investment Real Estate für ca. 155 Mio. Euro verkauft; Januar 2014: Beginn der Vermarktung des WINX-Tower mit Portal; April 2014: DIC bezieht „MainTor Primus“ als neues Headquarter. □



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

rohmertmedien



www.rohmert-medien.de

rohmert medien consult gmbh

Tel. +49 (0)5242 9012-50
Fax +49 (0)5242 9012-51
E-Mail info@rohmert.de

6. Expertenforum

„Risikoprofiling von Anlegern“

am 14. Mai 2014, 9:00 – 17:00 Uhr
in Wiesbaden



Die finanzielle Risikobereitschaft und die Risikokompetenz eines Menschen beeinflussen jede seiner Finanzentscheidungen. Auch beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Doch hier spielt die Risikobereitschaft bislang noch eine unterschätzte Rolle.

Der Themenschwerpunkt 2014:

Risikoprofiling und Immobilien als Assetklasse

Wie jedes Jahr treffen Sie in Wiesbaden auf einen interdisziplinären Think Tank mit exzellenten Beiträgen aus Wissenschaft und Praxis.

Veranstalter: FCM Finanz Coaching
Kontakt: Jennifer Reinhardt
Telefon: 06 11 / 204 72 98
Veranstaltungsort: IHK, Wilhelmstraße 24–26
Anmeldung: <http://tinyurl.com/FCM-Expertenforum2014>



FCM
FINANZ COACHING

www.fcm-coaching.de

Einzelhandelsvermietungen spiegeln gutes Konsumklima

Luxustextilien erstmals mit 10% Flächenanteil

Der deutsche Vermietungsmarkt für Handelsflächen in innerstädtischen Einkaufslagen war im ersten Quartal der umsatzstärkste Jahresauftakt der letzten drei Jahre. In seinem neuen Einzelhandelsmarktüberblick ermittelt JLL insgesamt rund 290 Mietverträge mit einem vermittelten Flächenvolumen von rund 166 000 qm. Im Vorjahr lagen die Vergleichswerte bei knapp 136 000 qm vermittelter Fläche und 250 abgeschlossenen Mietverträgen.

Der deutsche Vermietungsmarkt profitiere weiter von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der anhaltenden Konsumneigung der Verbraucher. Internationale Konzepte dominieren den deutschen Markt mit fast 60% der abgeschlossenen Mietverträge. Mit 66 000 qm entfallen fast 40% auf die zehn größten Metropolen. Besonders in Berlin ist laut JLL ein gutes Vermietungsjahr zu erwarten. Mit 28 000 qm liege die Bundeshauptstadt vorne. Frankfurt auf

Platz 2 erzielte 10.400 qm Flächenumsatz. München kam auf 7.740 qm, Hamburg auf 6.800 qm, Stuttgart auf 4.600 qm und Hannover auf 3.500 qm. Köln, Leipzig, Düsseldorf und Nürnberg bleiben dagegen vorerst unter der Marke von 2.000 qm. Textilien bleiben mit einem Anteil von fast 38% größte Mietergruppe. Die Sparte Exklusive Mode wurde mit 10% Flächenanteil erstmals zweistellig. Gastronomie / Food hat sich mittlerweile mit über 20% fest auf dem zweiten Platz etabliert. (WR) □

2013 verhagelte das Wetter die Baumarktumsätze

Praktiker-Pleite rettet Wettbewerber

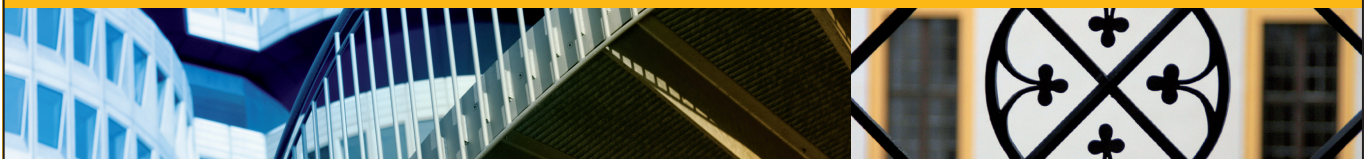
Einzelhandelsinvestments befinden sich in ununterbrochenem Boom. Schwieriger sind derzeit aber Investments in Baumärkte. Immerhin sind rund 2.200 Baumärkte mit über 18 Mrd. Euro Umsatz nach Lebensmittel- und Textilhandel drittgrößtes Konsumgütersegment in Deutschland. Die Profitmargen sind aber gering. Der Markt ist weiter hart umkämpft. Investoren



HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Immobilien-Dialog



Büroimmobilienmarkt Hamburg

10. September 2014 in Hamburg

SAVE THE DATE!

Dialogpartner



Medienpartner



www.heuer-dialog.de/veranstaltungen/n10586

Frankfurt School Verlag

Real Estate Finance Day 2014

Immobilien- und Finanzbranche im Dialog

Konferenz am 21. Mai 2014 in der Frankfurt School of Finance & Management

Der Real Estate Finance Day 2014 bietet Ihnen als Teilnehmer eine hochrangige Informations- und Dialogplattform, um sich gemeinsam mit Experten aus Immobilienbranche und Finanzwirtschaft über aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung auszutauschen.

An der Konferenz wirken u.a. mit:

- **Prof. Dr. Martin Faust**, Finance Department, Frankfurt School of Finance & Management
- **Ardi Goldman**, Benjamin Goldman Nachlass (BGN)
- **Ulrich Höller**, Vorsitzender des Vorstands, DIC Asset AG
- **Dr. Jochen Keysberg**, Mitglied des Vorstandes, Bilfinger SE
- **Dr. Altfried M. Lütkenhaus**, Mitglied des Vorstandes, Frankfurter Sparkasse
- **Matthias Moser**, Group Head of Alternative Investments, Managing Director, PATRIZIA Alternative Investments GmbH
- **Dr. Bernhard Scholz**, Mitglied des Vorstandes, Deutsche Pfandbriefbank AG
- **Dr. Eckehard Schulz**, Leiter Immobilienfinanzierung, ERGO Versicherungsgruppe

Programm und Anmeldung unter:
www.frankfurt-school-verlag.de/refd2014

Mitveranstalter: TARGA COMMUNICATIONS

Hauptkooperationspartner:

Medienpartner:

und Zulieferer kämpfen 2014 weiter mit Folgen der Praktiker/Max Bahr Insolvenz. Insgesamt profitiert aber der Wettbewerb mit 3% Zuwachs.

Der Gesamtbruttoumsatz der Bau- und Heimwerkermärkte 2013 im Vergleich zum Vorjahr nominal um 2,9% ein. Allein das schlechte März-Wetter brachte einen Umsatzeinbruch um 23%. Das Frühlingswetter spielt dagegen dieses Jahr den deutschen Heimwerkermärkten Umsatz in die Taschen. Dennoch sei die Großwetterlage in der Heimwerker-Branche gemischt, berichtet **Euler Hermes** in seiner jüngsten Baumarkt-Studie. Bei Deutschlands Baumärkten herrsche weiterhin ein starker Wettbewerb und ein hoher Margendruck, berichtet Risikovorstand **Thomas Krings**. Die Verunsicherung nach dem Aus des Branchenriesen Praktiker/Max Bahr sei anhaltend hoch. Die dadurch fehlenden Umsätze könnten im Gesamtjahr 2014 voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Allerdings seien zahlreiche Märkte von Wettbewerbern übernommen worden und würden ab der zweiten Jahreshälfte Umsatz generieren. Der Bauboom werde den erwarteten Aufwärtstrend mit einem Wachstum der verbleibenden Wettbewerber von 3% weiter stützen. Für weitere Insolvenzen gebe es derzeit keine Anzeichen. Erste Erhebungen deuten im ersten Quartal 2014 auf ein deutliches zweistelliges Marktwachstum hin. Die größte Versorgungsdichte, gemessen an der Anzahl von Einwohnern pro Baumarkt findet sich in den ostdeutschen Bundesländern. Auch in den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen sowie dem Saarland kommen besonders viele Einwohner auf jeden Baumarkt. □

Logistik- und Industrieobjekte sind der Renner

Transaktionsvolumen im ersten Quartal deutlich über Vorjahresniveau

Das erste Quartal war beim Investmentvolumen mit 1,2 Mrd. Euro für Logistik- und Industrieimmobilien eines der besten der vergangenen Jahre. Der Umsatz lag höher als im 1. Halbjahr 2013. Dabei investierten europäische Investoren vornehmlich in den Metropolen, während deutsche und nordamerikanische Investoren auch in die Peripherie gingen. ►

Deal

London: Union Investment trennt sich nach einer Halte-
dauer von zwölf Jahren von
der Büroimmobilie „33 Hol-
born“. Der Firmensitz von
Sainsbury's Supermarkets
Ltd. im westlichen Eingangs-
bereich der City of London
wurde an ein Konsortium,
geleitet von **Tishman Speyer**,
verkauft. Der von Stararchitekt
Sir Norman Foster entworfe-
ne neugeschossige Büro-
komplex mit rund 30.467
qm Mietfläche gehörte seit
2002 zum Portfolio des
Offenen Immobilienfonds
Unimmo: Europa.

Lt. **Realogis** zieht es europäische Investoren vor allem nach Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig und Stuttgart. Deutsche und nordamerikanische Investoren gehen darüber hinaus auch in die peripheren, aber für die Logistik strategisch wichtigen Lagen wie z. B. im Osten Bayerns. Insgesamt stieg der Anteil aller ausländischen Investitionen am deutschen Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien auf 78%. Der internationale Umsatz stieg um 20% auf 900 Mio. Euro.

Die Transaktionen im ersten Quartal verteilen sich dabei auf das gesamte Bundesgebiet. Drei Viertel aller Deals wurden jedoch in Westdeutschland getätigt. Verkäufe fanden sowohl in etablierten Logistikregionen als auch in Wachstumsregionen statt. Zu diesen zählen das Sachsendreieck sowie die süddeutschen, stark ausgeprägten Automotive-Standorte Dingolfing, Regensburg und Ingolstadt. Vor allem Portfolioverkäufe pushten mit 824 Mio. Euro den Gesamtmarkt. Die größte Transaktion des ersten Quartals war der Kauf von 10 Logistikimmobilien für 300 Mio. Euro durch ein Joint Venture der **Segro European Logistics Partnership**. Verkäufer war **Tristan Capital Partners**. (AE) □



Wir öffnen Ihnen die Tür in den Wachstumsmarkt Logistik

Logistik ist ein Markt mit Riesen Chancen

Sie möchten an dem Entwicklungspotenzial der Branche partizipieren? Als Projektentwickler und Asset Manager sind wir seit 20 Jahren in diesem Markt zuhause. Was Sie bei uns finden?

- Langjährige Erfahrung und Expertise in der Entwicklung und im Management von hochwertigen, drittverwendungsfähigen Logistikimmobilien
- Schnelle, budgettreue Durchführung von Projekten und verlässliche Finanzierung durch eigene Fondsgesellschaften
- Erstklassige Branchenkontakte und -kenntnisse
- Langjährige Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken Mietern und bedeutenden Investoren

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Deka-Hauspreisampel

Dr. Andreas Scheuerle,
Makro Research DekaBank

Die gegenwärtig andauernde Niedrigzinsphase hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich erhöht. Vor dem Hintergrund der Diskussion, ob sich bereits Preisblasen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gebildet haben, hat die **DekaBank** einen Ansatz entwickelt, der für insgesamt 19 Länder die Unterscheidung zwischen einer gesunden Marktentwicklung und einer blasenhaften Übertreibung ermöglicht.

Blasen werden allgemein als ein deutliches und langanhaltendes Abweichen des Preises eines Anlagegutes von seinem fundamental gerechtfertigten Wert definiert. Hier beginnen bereits die Probleme. Denn der fundamental gerechtfertigte Preis lässt sich nicht beobachten, sondern nur anhand von anderen Vergleichsmaßstäben ableiten. Damit gibt es keinen einheitlichen Vergleichswert zur Diagnose von Blasen. Die Deka-Hauspreisampel dient weniger dazu, das Platzen von Blasen vorherzusagen, als vielmehr Phasen von spekulativen Übertreibungen am Wohnimmobilienmarkt zu identifizieren, die perspektivisch zu einer platzenden Blase und somit zu gravierenden Problemen für Anleger und ganze Volkswirtschaften führen können.

Vier Indikatoren

Für die Konstruktion des Indikators haben wir auf eine Datenbank der regionalen US-Notenbank des Distrikts Dallas zurückgegriffen. Diese hat nicht nur Immobilienpreise, sondern auch Einkommensdaten der 19 Länder bis 1975 auf einer konsistenten Basis zurück gerechnet. Daraus lassen sich die ersten zwei Teilindikatoren der Hauspreisampel ableiten: Die realen Hauspreise und das Verhältnis aus Hauspreisen und den verfügbaren Einkommen. Unter den realen Hauspreisen versteht man die mit der Preisentwicklung des privaten Konsums deflationierte Hauspreisentwicklung. Diese Relation gibt darüber Auskunft, ob die Hauspreise schneller als die allgemeinen Verbraucherpreise ansteigen. Übersteigt die Hauspreisentwicklung die allgemeine Inflation um einen bestimmten Grenzwert, kann dies auf eine spekulative Übertreibung hindeuten. Das Verhältnis aus Hauspreisen und verfügbaren Einkommen gibt an, um welchen Faktor die Hauspreise die Einkommen über- oder unterschreiten. Auch hier lassen sich bei zunehmender Größe des Faktors Grenzwerte finden, bei deren Überschreitung die Warnlampen für eine Übertreibung anspringen. Die Hauspreisentwicklung ist dann nicht mehr durch die Einkommensentwicklung und damit in letzter Konsequenz durch die Nachfrage gerechtfertigt. ►



Das Kapital Ihrer Kunden verdient größtmögliche Sicherheit.

Bei Anlegern und Vermittlern zählt heute vor allem Sicherheit. Bei der Wahl von geeigneten Produkten ist ein solider Partner von entscheidender Bedeutung. fairvesta verfügt seit Bestehen für jedes Geschäftsjahr über positive Leistungsbilanzen, die von unabhängigen Wirtschaftsprüfern testiert wurden. Namenhafte Analysten bestätigen dem Unternehmen hervorragende Asset-Management-Qualitäten, die Anlegern neben einer größtmöglichen Sicherheit zudem eine attraktive Rendite ermöglichen.


fairvesta
Gewinne mit Immobilien

Deal

Stuttgart: In dem von der **balandis Verwaltungs GmbH** verwalteten SI Centrum, konnte der Betreibervertrag mit den **SchwabenQuellen** um weitere 10 Jahre verlängert werden. Die einzigartige Sauna- und Wellnesslandschaft bietet auf über 7.000 qm eine erlesene Wellness-Weltreise durch 18 Länder- und Kulturkreise. Das SI-Centrum Stuttgart beherbergt ein in Deutschland immer noch einzigartiges Konzept eines urbanen Unterhaltungszentrums mit zwei Hotels, zwei Stage Musical Theatern, der Spielbank Stuttgart, einem CinemaxX 3D-Kino, und zahlreichen gastronomischen Angeboten.

Den dritten Teilindikator der Hauspreisampel stellt die Wohnungsbauinvestitionsquote dar, also der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt. Im Fall einer spekulativen Übertreibung sollte dieses Verhältnis merklich ansteigen. Auch hier muss beachtet werden, dass ein Anstieg der Investitionsquote nicht per se schlecht ist, erst ab dem Überschreiten einer bestimmten Grenze wird es kritisch. Der Indikator kann aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der nationalen Statistikämter extrahiert werden.

Als vierter Indikator kommt noch die Kreditvergabe für den privaten Wohnungsbau hinzu, genauer die Veränderung der Kreditbestandsquote, d.h. des Kreditbestandes in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt. Ein Anstieg der Quote kann in zwei Phasen eintreten: Zu Beginn eines Aufschwungs, wenn die Einkommen noch nicht schnell genug steigen, und in der Phase einer spekulativen Übertreibung. Bei der geplatzten Dot.Com-Blase konnte man auf dem Aktienmarkt solche kreditfinanzierten Käufe – in diesem Fall von Aktien – sehr gut beobachten. Aufgrund des zwiespältigen Charakters dieses Indikators und mangels vollständiger Daten dient er nur als zusätzlicher Konsistenzcheck zu den drei Hauptindikatoren.

Wann liegen Übertreibungen vor?

Für das Verhältnis aus Hauspreisen und Konsumpreisen bzw. Hauspreisen und Einkommen wird ein „gesunder“ Mittelwert errechnet, der in allen Ländern ähnlich ist. Eine Übertreibung tritt erst ein, wenn dieser Mittelwert um mehr als die normale Schwankungsbreite überschritten wird, definiert als halbe Standardabweichung um den Mittelwert. Bei Überschreiten dieser Schwelle springt die Ampel unmittelbar auf Rot. In der Korrekturphase – nach dem Erreichen des Höchstwertes – schaltet die Ampel schon etwas früher auf Gelb, wenn der Höchstwert um eben diese halbe Standardabweichung wieder unterschritten wird. Entwarnung wird erst gegeben, wenn sich der Indikator wieder im „normalen“ Schwankungsbereich um den

Sitz in Deutschland. Weltweit aktiv. Investitionsfokus: Premium-Objekte!

Sie haben interessante Bestandsobjekte in hochwertigen Lagen anzubieten? Dann sprechen Sie mit einem der führenden deutschen Investoren! Mit einem verwalteten Immobilien-Vermögen von rund 20,5 Mrd. Euro und einem Bestand von über 430 Immobilien in 23 Ländern auf vier Kontinenten ist Deka Immobilien der richtige Ansprechpartner für Sie!

„Deka
Immobilien



Nehmen Sie Kontakt auf!
www.deka-immobilien.de

Deka Immobilien GmbH
Finanzgruppe

Dem Sinn hat einen Wert

Europäisches Geldforum

sinn & invest 13. und 14. Mai 2014
in Landshut

13. Mai 2014 – Tag der Lehre:

Wir diskutieren mit Lehrern, Praktikern, Stiftungen, Politik und Wissenschaft über Finanzbildung - von 14-17 Uhr

17.30 Uhr: Wettbewerb Jugend wirtschaftet mit Podiumsdiskussion und Ehrung der Finalisten durch Kultus-Staatssekretär Bernd Sibler, MdL
Ende: ca. 19.30 Uhr

Die Teilnahme ist kostenlos, Spenden werden erbeten.

14. Mai 2014 – Tag der Praxis:

für Vermögensverwalter, Family Offices, Stiftungen, Banker, Finanzberater... - von 10-16 Uhr

Impulsvorträge sowie Podiumsdiskussionen zu Themen wie

- Zukunft der Finanzberatung und Vermögensverwaltung
- Sinnorientierte Geldanlage vs. Regulierung
- Müssen Stiftungen bei ihrer Geldanlage umdenken?

Teilnahmegebühr: 99,- zzgl. MwSt.
In den Preisen sind Tagungsgetränke und Mittagessen enthalten.

Veranstaltungsort:
Salzstadel Landshut, Steckengasse 308, 84028 Landshut

Veranstalter:
united.common.sense gemeinnützige Stiftungs UG (haftungsbeschränkt)
Altstadt 296, 84028 Landshut
www.stiftung-finanzbildung.de

Sie haben Interesse an Sinn & Invest? Die Anmeldung ist online unter www.sinninvest.de möglich. Gerne übersenden wir Ihnen die Anmeldeunterlagen aber auch per E-Mail oder Fax.

**Kontakt: E-Mail: sekretariat@epk24.de
Tel.: +49 (0)871 430 633-0**

www.sinninvest.de

Mittelwert befindet. Dieses Vorgehen findet im Prinzip bei allen vier Indikatoren Anwendung. Bei der Wohnungsbauinvestitionsquote und der ergänzenden Veränderung der Kreditbestandsquote werden nationale Mittelwerte und Standardabweichungen für die Berechnung der Grenzwerte zugrunde gelegt.

In einem letzten Schritt werden die Indikatoren zur Deko-Hauspreisampel zusammengefasst. Jedem Teilindikator wird entsprechend seiner Warnstufe ein Wert zugewiesen: grün = 0, gelb = 0,5, rot = 1. Über alle Indikatoren wird ein Mittelwert gebildet. Bis zu einem Wert von 0,25 wird der Hauspreisampel die Farbe grün zugewiesen, d.h. alle Teilindikatoren müssen auf grün stehen. Sobald ein Teilindikator auf gelb schaltet, springt auch die Hauspreisampel auf gelb. Erst wenn der Mittelwert den Wert 0,5 übersteigt, leuchtet die rote Warnlampe auf. Dazu müssen mindestens ein Teilindikator auf rot und ein weiterer auf gelb stehen.

Keine Blasengefahr in Deutschland

Um die Hauspreisampel auf ihren Aussagegehalt zu überprüfen, wurden die wichtigsten Hauspreiskorrekturen seit 1975 ermittelt und dem Indikator gegenübergestellt. In 65% aller Korrekturen zeigte die Hauspreisampel diese Entwicklung mit einem Vorlauf von durchschnittlich zehn Quartalen an. In weiteren 25% aller Fälle stand die Ampel auf gelb mit einem Vorlauf von durchschnittlich drei Quartalen. Die Liste des Ökonomen **Nouriel Roubini** (November 2013) diente als weitere Möglichkeit eines Checks der Hauspreisampel. Roubini konstatierte erste bzw. bereits akute Anzeichen einer Blasenbildung auf den Wohnungsmärkten in der Schweiz, in Schweden, Norwegen, Finnland, Frankreich, Deutschland, Kanada, Australien, Neuseeland und dem Vereinigten Königreich. Die Hauspreisampel bestätigt diese Liste weitgehend, mit einer bedeutenden Ausnahme. Für Deutschland zeigt bislang kein einziger Indikator eine Blasenengefahr an. Die realen Hauspreise und das Verhältnis aus Hauspreisen zu Einkommen steigen von ihren historischen Tiefständen kommend wieder an. Erstere befinden sich aber immer noch unter dem historischen internationalen Durchschnitt, letztere sogar deutlich. Auch die Investitionsquote in Wohnimmobilien ist auf einen Aufwärtspfad eingeschwenkt und nähert sich ihrem langjährigen nationalen Durchschnitt an. Alle Indikatoren weisen aber nach wie vor unterdurchschnittliche Werte auf. Daher spielt es derzeit auch noch keine Rolle, dass die

ZBI: 1. Quartal 2014

ZBI investiert 106 Millionen Euro in deutsche Wohnimmobilien im 1. Quartal 2014

Erlangen: Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat im 1. Quartal 2014 ein Investitionsvolumen von über 106 Mio. Euro in Wohnimmobilien realisieren können. Zu den erworbenen Objekten gehört ein Wohnimmobilienportfolio in Berlin, Dresden, Leipzig und Weimar für insgesamt 91 Mio. Euro. Die Portfolien wurden für die geschlossenen Investment KGs der ZBI Professional Fondsreihe erworben. Außerdem konnte auch ein Grundstück für eine Projektentwicklung in Frankfurt am Main für 15 Mio. Euro eingekauft werden. „Wir haben in einem schwieriger werdenden Markt schöne Immobilien an guten Standorten zu vernünftigen Preisen gekauft und damit unsere Anleger zufrieden gestimmt“, kommentiert **Mark Münzing**, Einkaufsvorstand der ZBI die Transaktionen.

„Die Ankäufe stellen erneut unter Beweis, dass es nach wie vor möglich ist, Objekte zu erwerben, die den strengen Investitionskriterien der ZBI Professional Fonds entsprechen“, bestätigt **Marcus Kraft**, Vorstand Vertrieb und Marketing bei der ZBI, die erfolgreiche Einkaufsstrategie der ZBI, die auch bei steigenden Preisen im Wohnimmobilienmarkt in deutschen Metropolen Objekte mit Wertsteigerungspotential erwerben kann.

Kreditbestandsquote überdurchschnittlich stark und sogar stärker als der Schwellenwert angestiegen ist. Die Ergebnisse decken sich auch mit den Erkenntnissen der Deutschen Bundesbank, die in ihrem jüngsten Monatsbericht feststellt, dass derzeit trotz steigender Immobilienpreise für das gesamte Bundesgebiet noch keine Gefahr einer Blasenbildung vorliege.

Übertreibungen in einzelnen Regionen möglich

Die Hauspreisampel ermöglicht einen schnellen Überblick über den Zustand des Wohnimmobilienmarktes und zeigt spekulative Übertreibungen an, die zu scharfen Korrekturen führen können. Wie schnell diese einsetzen, lässt sich allerdings nicht ablesen. Erfolgte ein solcher Preissturz, lässt sich anhand der Hauspreisampel jedoch gut abschätzen, ob ein Boden erreicht ist oder weitere Preisrückgänge noch zu befürchten sind. Eine Einschränkung, die auf eine Vielzahl der untersuchten Länder zutrifft, ist, dass es sich bei allen Indikatoren um nationale Durchschnittswerte handelt. Metropolregionen werden mit ländlichen Gegenden in einen Topf geworfen. Tatsächlich ist jedoch ein starkes Stadt-Land-Gefälle zu beobachten. Ein unbedenklicher Wert der Hauspreisampel kann daher durchaus mit einer blasenhaften Zuspitzung in Metropolregionen einhergehen. □

Aktuelle Hauspreisampel

	Reale Hauspreise	Hauspreise zu Einkommen	Wohnungsbauinvestitionsquote	Kreditbestandsquote	Hauspreisampel
DEU	●	●	●		●
FRA	●	●	●		●
ITA	●	●	●		●
ESP	●	●	●		●
NLD	●	●	●		●
BEL	●	●	●	●	●
FIN	●	●	●		●
IRL	●	●	●		●
LUX	●	●	●	●	●
GBR	●	●	●		●
SWE	●	●	●		●
DNK	●	●	●		●
CHE	●	●	●	---	●
NOR	●	●	●	---	●
USA	●	●	●		●
CAN	●	●	●	---	●
JPN	●	●	●		●
AUS	●	●	●	---	●
NZL	●	●	●	---	●

Quellen: Dallas Fed, DekaBank

Nur Politik und Medien sehen Blasengefahr in Deutschland

Empirica-Preisblasenindex sieht weder Überangebot noch Kreditausweitung

Ebenso wenig wie die Deka Hauspreisampel (s.o.) sieht der Empirica-Preisblasenindex eine Gefahr für Deutschland. Der Anstieg der Immobilienpreise ist weiterhin ungefährlich. Mieten, Preise und Einkommen steigen vielerorts weiter im Gleichklang und es droht weder ein Überangebot an Wohnungen noch eine Aufblähung des Volumens an Wohnungsbaukrediten. Sogar für die Hauptstadt Berlin steht der empirica-Blasenindex auf „Normalwert“ und zeigt damit keine drohende Blasengefahr an. Jedoch wurden die Warnstufen erhöht.

Für eine der zwölf größten deutschen Städte, Dortmund, zeigt der Blasenindex sogar „Entspannung“ an – das galt vor einem Jahr auch noch für Leipzig und vor vier Jahren für acht der zwölf Metropolen. Damals, im 1. Quartal 2010, war der Vervielfältiger in Frankfurt das einzige „Rotlicht“ in den drei Einzelindices der zwölf Großstädte – heute gibt es davon ein Dutzend. So stehen jetzt in acht Metropolen die Vervielfältiger auf „rot“, relativ zum Einkommen sind aber die Preise nur in vier Großstädten in diesen Gefahrenbereich gerutscht (s. Tabelle). Ein Überangebot durch zu viel Neubau droht in keiner der zwölf Städte.

Bundesweit keinerlei Blasengefahr: Der Gesamtindex und damit die Marktbreite der Blasengefahr liegt weiterhin unter dem Ursprungsniveau des Referenzjahres 2004 und

Name	Vervielfältiger			Preis-Einkommen			Fertigstellungen			Blasenindex insgesamt		
	Ampel	2004	2014	Ampel	2004	2014	Ampel	2003	2012	Ampel		
KS = kreisfreie Stadt LK = Landkreis												
Hamburg (KS)	●	25,8	26,9	●	6,1	7,2	●	2,2	2,2	●		
Bremen (KS)	●	19,9	21,6	●	4,7	4,8	●	2,2	1,2	●		
Düsseldorf (KS)	●	22,4	25,5	●	5,3	5,9	●	2,1	1,8	●		
Essen (KS)	●	22,2	25,3	●	5,4	5,1	●	1,4	1,4	●		
Köln (KS)	●	22,7	25,0	●	6,0	6,2	●	2,6	3,0	●		
Dortmund (KS)	●	25,2	23,0	●	5,6	5,3	●	3,1	1,4	●		
Frankfurt am Main (KS)	●	20,6	23,7	●	6,8	7,2	●	2,8	3,9	●		
Stuttgart (KS)	●	24,3	25,6	●	5,8	6,2	●	1,6	3,1	●		
München (KS)	●	27,7	31,1	●	7,3	8,8	●	2,9	4,3	●		
Berlin (KS)	●	24,9	24,1	●	6,3	7,6	●	1,6	1,6	●		
Dresden (KS)	●	25,0	22,6	●	5,4	5,6	●	2,1	2,5	●		
Leipzig (KS)	●	31,9	29,2	●	6,3	5,9	●	2,1	2,0	●		
Verteilung über alle KS und LK												
● keine Blasengefahr		231	56%		185	45%		322	78%		211	51%
● "Normalwert"		39	9%		189	46%		79	19%		202	49%
● Blasengefahr		144	35%		40	10%		13	3%		1	0%
Anzahl KS und LK insgesamt		414	100%		414	100%		414	100%		414	100%

Copyright: Die Daten des empirica-Blasenindex bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Blasenindex“.

Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird der Indikator „Fertigstellungen je Tsd. Einwohner“ um ein Jahr zeitversetzt und nur als Jahreswert herangezogen. Daher ist das Bezugsjahr hier abweichend das Jahr 2003 und nicht das Jahr 2004 (in einer früheren Version des Blasenindex wurden die aktuellsten Quartalswerte noch geschätzt, was aber zwangsweise nachträgliche Korrekturen zur Folge gehabt hätte).

steigt im ersten Quartal nur leicht an. Während die Einzelindizes „Preis-Einkommen“ und „Vervielfältiger“ gegenüber dem Vorquartal leicht zulegen, verändern sich „Fertigstellungen“ nicht und „Wohnungsbaukredite“ kaum. Alle Einzelindizes liegen zudem unter ihrem Referenzwert aus 2004.

Auch in Wachstumsregionen immer noch keine Blasengefahr: In den Wachstumsregionen (Bevölkerungswachstum 2007-2012 > 1%) hat der Gesamtindex wenig überraschend stärker angezogen als in den Schrumpfungsregionen (Bevölkerungswachstum 2007-2012 < -1%). Allerdings hat der Gesamtindex auch in den Wachstumsregionen nicht einmal wieder den Referenzwert aus 2004 (Normalwert) erreicht.

Berlin: Landesweit keine Blasengefahr, aber...

Sogar für die Hauptstadt Berlin steht der empirica-Blasenindex auf „Normalwert“ und zeigt damit keine drohende Blasengefahr an. Lediglich der Einzelindex „Preis-Einkommen“ steht auf „rot“. Erhebliche Abweichungen davon gibt es in einzelnen Bezirken: in Mitte, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf liegen sowohl der „Vervielfältiger“ als auch das „Preis-Einkommen“ im roten Bereich. Für alle anderen Bezirke gelten insgesamt „Normalwerte“ – vor allem in Marzahn-Hellersdorf stehen alle Zeichen auf „grün“. Der Nachholbedarf im Wohnungsbau ist berlinweit allerdings immer noch so groß, dass eine Überhitzung durch ein Überangebot bei weitem noch kein Thema ist. Insofern steht der Blasenindex für die Gesamtstadt zu Recht nicht auf „rot“. Gleichwohl sollte man in den genannten „roten“ Bezirken jetzt noch mehr auf die Preise achten und die Höchstpreise allenfalls noch für besondere Lagen und Qualitäten bezahlen.

Der Gesamtindex für Berlin liegt weiterhin nur leicht über dem „Normalwert“ aus dem Referenzjahr 2004, steigt im

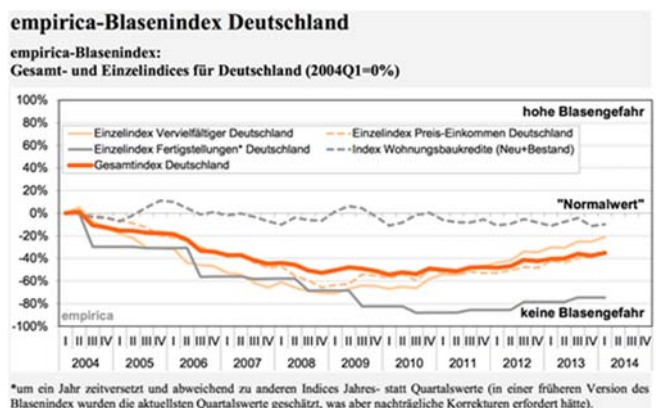
ersten Quartal allerdings eher deutlich von 10% auf 16% an. Am stärksten verändert sich gegenüber dem Vorquartal der Einzelindex „Vervielfältiger“ (+0,17), die Kaufpreise legten also zuletzt mehr zu als die Mieten. Damit hat dieser Index bei einem Stand von 8% erstmalig seit 2004 die Nulllinie überschritten. Der Index „Preis-Einkommen“ steigt weniger stark an (+0,08), hat mit 67% aber auch bereits ein sehr hohes Niveau

erreicht. Für den Durchschnittsverdiener wird es damit immer schwieriger, eine ETW in Berlin zu finanzieren. Ein Preisverfall durch ein drohendes Überangebot ist aber derzeit nicht zu erwarten, dazu werden immer noch zu wenige Wohnungen neu gebaut.

Drei empirica-Antworten zur Interpretation des empirica-Blasenindex

Frage: Was ist eine Preisblase und was ist das Gefährliche daran?

Antwort: Als Blase bezeichnet man einen spekulativen Preisauftrieb, der durch den fundamentalen Zusammenhang von Angebot und Nachfrage nicht mehr zu rechtfertigen ist. Das Schädliche daran sind aber weniger die hohen Preise selbst, sondern vielmehr die dadurch überzeichnete Knappheit. In der Folge kommt es zu Fehlallokationen: der Wohnungsbau und die dazu erforderliche Kreditvergabe



werden über Gebühr angekurbelt, Kapital für alternative Anlageinvestitionen wird knapp. Gefährlich wird eine Blase aber erst, wenn sie platzt. Dann wird Vermögen vernichtet, weil die Buchwerte der Immobilien an Wert verlieren. Es entstehen Leerstände und im schlimmsten Fall kommt es zu einer Bankenkrise, weil die Kreditausfälle überhand nehmen. ►

Deals Deals Deals

Frankfurt: Die **Deka Immobilien GmbH** hat mit der weltweit größten Servicegesellschaft für Luftfracht-Handling, **Swissport Cargo Services Deutschland GmbH**, eine langfristige Anschlussvermietung von rund 5.100 qm Bürofläche sowie rund 12.000 qm Logistikfläche im Gebäude 558 der Cargo City Süd vereinbart. Das Gebäude gehört zum Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa**. Bei dem Vertragsabschluss war die Strategie- und Managementberatung **Axios Consulting GmbH** vermittelnd tätig.

Köln: Die **Allianz Real Estate Deutschland GmbH** hat i. A. der **Allianz Lebensversicherung** eine Büroimmobilie an zwei kanadische Pensionsfonds verkauft. **CBRE** hat den Verkäufer bei der Transaktion beraten. Für die Käuferseite war **Avison Young** tätig, der die Immobilie zukünftig auch als Asset Manager betreuen wird. Die Transaktion ist die erste Direktinvestition der beiden kanadischen Pensionsfonds in Deutschland. Bei der Immobilie an der Luxemburger Straße / Barbarossaplatz handelt es sich um ein voll vermietetes, modernes Bürogebäude mit einem angrenzenden gemischt-genutzten Hochhaus in zentraler Lage des Geschäftsviertels. Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt 16.687 qm.

Frage: Und der empirica-Blasenindex kann nun eine Preisblase erkennen?

Antwort: Nein, leider nicht. Er kann nur Hinweise auf drohende Blasenbildung geben und dafür verschiedenen Warnstufen anzeigen. Dazu werden auf regionaler Ebene vier

verschiedene Indikatoren analysiert, die Alarm schlagen, wenn bestimmte Grenzwerte für die Zuwächse gegenüber dem „blasenfreien“ Referenzjahr 2004 überschritten werden. Die Grenzwerte berücksichtigen dabei regional unterschiedliche Schwellen, um lokaltypische Besonderheiten einzubeziehen; diese resultieren u.a. aus ortsspezifischen Wohnungsqualitäten oder Erwartungen hinsichtlich der künftigen Wohnungsnachfrage.

Frage: Was wären denn typische Schwellenwerte für eine Preisblase?

Antwort: Der empirica-Blasenindex basiert - wegen der lokaltypischen Besonderheiten - auf der Analyse von Zuwächsen verschiedener Indikatoren und nicht auf dem Überschreiten absoluter Schwellenwerte. Man kann aber Vergleichsländer mit vergangenen Preisblasen heranziehen, um sich ein Bild von den absoluten Werten zu machen, die sich typischerweise dahinter verbergen. Nehmen wir z.B. Spanien oder Irland. Dort ist um 2006/07 eine Blase geplatzt: die Hauspreise sind relativ zum BIP bis 2012 laut OECD um 4,6% p.a. in Spanien und sogar um 10,0% p.a. in Irland gesunken. Wie bei jeder geplatzten Blase waren die Hinweise auf drohende Blasenbildung nicht zu übersehen: in Spanien wurden im Maximum 15,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und sind die ausstehenden Kredite für den Wohnungsbau auf 63% des BIP gestiegen, in Irland lag die Fertigstellungsquote sogar bei 20,9 Wohnungen und die Schuldenquote bei 72%. Demgegenüber stehen die Zeichen in Deutschland noch auf Entspannung: zuletzt wurden nicht einmal drei Wohnungen pro Tsd. Einwohner fertiggestellt und lag die Schuldenquote bei 42% des BIP. KK □

Deutsche Hypo setzt auf qualitatives Neugeschäft

Mehr Service und weniger Bank

Vorstandssprecher Andreas Pohl stellte vergangene Woche das Konzept der Immobilienbank Deutsche Hypo vor. Die Hannoveraner setzen vor allem auf drittverwendungsfähige Objekte.

Die **Deutsche Hypo**, ein Unternehmen der **Nord/LB**, konnte im vergangenen Jahr mit 64,3 Mio. Euro ein Rekordergebnis einfahren. Im Vorjahr waren es noch 50,4 Mio. Euro. Besonderes Augenmerk legte Vorstandssprecher **Andreas Pohl** auf der PK in Frankfurt auf den Zinsüberschuss, der trotz um 500 Mio. Euro gesunkenen Bestandes um 0,3% auf 210,4 Mio. Euro gesteigert werden konnte. Auch die gesunkenen Verwaltungsaufwendungen (69,9 Mio. Euro; -4,5%) trugen zum guten Ergebnis bei. Lediglich das Risikoergebnis fiel mit -83,2 Mio. Euro um 15% schlechter aus als noch 2012. Grund sind lt. Pohl belastende Effekte auf dem Kapitalmarktgeschäft u.a. aus dem Rückkauf von eigenen Wertpapieren. „Dadurch konnten wir jedoch die Zinslast der Zukunft senken“, so Pohl. Zudem wurden im Risikoergebnis die Veränderungen von Vorsorgereserven abgebildet.

Knapp 2,7 Mrd. Euro echtes Neugeschäft machten die Hannoveraner im letzten Jahr. Darunter 800 Mio. Euro für Projektentwicklungen. Zuzüglich 2 Mrd. Euro Prolongationen. In diesem Jahr will die Mannschaft um Pohl 3 Mrd. Euro Neugeschäftsvolumen machen. Dabei betont Pohl, dass es ihm vor allem auf qualitatives Neugeschäft ankommt. Darunter versteht



Pohl vor allem Objekte ohne Wiedervermietungsschwierigkeiten. Dabei steht vor allem Risikoaversion ganz oben auf der Checkliste.

Pohl will die Bank vor allem in Know-how und Servicebereich weiter bringen. Dazu gehört auch die Mitarbeiterstruktur, die mehr auf Immobilienexpertise als auf Bankenexpertise ausgerichtet werden soll. Dabei bleibt der deutsche Markt im Fokus. Zwei Drittel des Umsatzes soll aus der BRD kommen, während die Zielmärkte im Ausland Frankreich, Benelux, UK und Polen sein sollen. Nachdem das Spanien Experiment im letzten Jahr eingestellt wurde, glauben die Hannoveraner an den polnischen Immobilienmarkt. Im Zusammenspiel mit neuen Finanzierern wie Versicherungen und Pensionskassen sieht sich die Deutsche Hypo als Arrangeur.

Die Deutsche Hypo, die auf Finanzierung von Gewerbeobjekten fokussiert ist, sieht auf dem deutschen Immobilienmarkt gerade für Investment weiter rosige Zeiten, die noch mind. 2 Jahre andauern werden. Danach erwartet Pohl ein abflauen des Zyklus. Bis dahin wird sich die Bank auch vermehrt Refurbishment Objekte anschauen. Gerade in diesem Segment sieht die Deutsche Hypo einen enormen Bedarf an Finanzierungen. (AE) □

Windkraft und Immobilienpreise

Dr. Günter Vornholz,

Prof. für Immobilienökonomie EBZ Business School

In Deutschland gibt es den gesellschaftlichen Konsens, dass die Windkraft weiter ausgebaut werden soll, um den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Bei vielen Einzelprojekten wird jedoch die Befürchtung geäußert, dass Windkraftanlagen sich negativ auf die Preise (Werte und Mieten) benachbarter Wohnimmobilien auswirken werden. **Günter Vornholz**, Prof. für Immobilienökonomie an der **EBZ Business School** in Bochum, analysiert in diesem Beitrag, ob und welcher Einfluss besteht.

Bei der Projektierung von Windkraftanlagen wird in der letzten Zeit vermehrt das Gegenargument angeführt, dass Häuser und Wohnungen an Wert verlieren. Für Gewerbeimmobilien werden diese Effekte nicht erwartet. Eine Umfrage bei Immobilienmakler durch die Universität Frankfurt ergab einen Preisrückgang von bis zu 30%, der durch Marktanalysen allerdings nicht bestätigt wurden. Die Makleraussagen basieren nicht auf der Grundlage empirischer Studien, sondern sind persönliche Einschätzungen.

Bei einer langfristigen Analyse der Stadt Aachen wurde festgestellt, dass eine Aussage zu den Auswirkungen der Windkraftanlagen auf die Preisentwicklung aufgrund von „vielfältigen und wechselnden Einflüssen auf

dem Grundstücksmarkt nicht mit hundertprozentiger Sicherheit beantwortet“ werden kann. Aufgrund aller Untersuchungen und Informationen ist es jedoch „höchst unwahrscheinlich, dass die Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben“ (<http://www.aachenerzeitung.de/lokales/aachen/windkraft-in-aachen-kein-einfluss-auf-die-immobilienpreise-1.389335>). Es wurde sogar festgestellt, dass die Grundstücke, die am nächsten an den Windkraftanlagen lagen, eine stark positive Tendenz aufwiesen.

Bei einem Vergleich der Preisentwicklungen von Einfamilienhäusern in der Umgebung von Göttingen und in Ostfriesland kam Dipl.-Ing. Herbert Troff (Sachverständiger für die Bewertung von Spezialimmobilien (Erneuerbare Energien) und Mitglied von Gutachterausschüssen) zu folgenden Ergebnissen. In Ostfriesland ist eine positive Preisentwicklung festzustellen, obwohl eine hohe Dichte an Windanlagen vorhanden ist (viermal mehr Anlagen als im Landesdurchschnitt). Bis auf die Stadt Göttingen und ihre Randgebiete sind in Südniedersachsen rückläufige Immobilienpreise zu verzeichnen, obwohl hier weniger Windanlagen stehen.

Sind Preisveränderungen durch Windkraftanlagen überhaupt empirisch zu ermitteln?

Um wissenschaftlich eindeutige Ergebnisse und nicht nur subjektive Einschätzungen über die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Wohnimmobilienpreise zu gewinnen, wären idealtypische Voraussetzungen notwendig. Bei zwei gleichen Wohngebieten, bei denen in einem eine Anlage steht, wären die Preise für Wohnimmobilien für einen langen Zeitraum zu ermitteln. Die Datenerhebung hätte einige Jahre vor der Planung bzw. Projektentwicklung bis einige Jahre mit Betrieb zu erfolgen. Unter diesen Bedingungen wären die Preisdaten miteinander zu vergleichen und es ließe sich dann feststellen, ob durch Windenergie die Immobilienpreise negativ beeinflusst werden. In der Realität ist dieses modellhafte Vorgehen nicht möglich.

Besondere Herausforderungen stellen auch die Verfahren zur Bestimmung der durchschnittlichen Marktpreise dar. Bei den in Deutschland üblichen Verfahren gibt es teilweise erhebliche Schwächen, was teilweise auf die Immobilieneigenschaften zurückzuführen ist. Da es sich bei Immobilien um Unikate handelt, kommt es bei der Aggregation zu Durchschnittswerten stets zu Ungenauigkeiten. Bei den Verfahren, die z.B. auf Transaktionen eines Jahres basieren, können sich Unterschiede allein schon dadurch ergeben, dass sich die betrachteten Wohnungen in ihren jeweiligen Lagen und Qualitäten in den einzelnen Jahren unterscheiden.

Bei der Ermittlung der Immobilienpreisentwicklung ist weiterhin zu entscheiden, wie groß der zu betrachtende Immobilienmarkt ist. Im Gegensatz zum Einzugsgebiet um eine

Veranstaltungstipp

Sind Immobilienanlagen immer noch attraktiv?

- Ist der Immobilienmarkt ausgereizt?
- Wo kann man heute noch günstig in Immobilien investieren?
- Vermögensdiversifizierung – wie viel Immobilie darf dabei sein?

Diskutieren Sie diese Themen mit **Werner Rohmert**, **Hans-Georg Acker** und **Wolfgang Dippold** am 20.05.2014 im **Dorint Hotel** am Heumarkt Köln

Infos unter: meridio.de/veranstaltungen

Einzelhandelsimmobilie, das direkt um die Immobilie liegt, ist ein Wohngebiet weiter entfernt von der Anlage. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie den landesplanerischen Abstandsempfehlungen oder von den Baugenehmigungsbehörden werden die Abstände u.a. nach Vorlagen des Lärmschutzgutachtens festgelegt. Auch hat die Nennleistung, die Turmhöhe oder der Rotordurchmesser einer Anlage Einfluss auf den Abstand. So liegen die Wohngebiete zwischen 500 bis 1.000 Metern im Durchschnitt von der Windkraftanlage entfernt. Aufgrund der rechtlichen Bedingungen sind faktisch Einflüsse der Windenergie auf Immobilien wenn überhaupt nur gering. Dementsprechend können natürlich auch andere Faktoren einen stärkeren Einfluss haben, da diese näher an den Wohnhäusern liegen als die Windkraftanlage.

Einflussfaktoren auf die Preisentwicklung von Immobilien

Der Immobilienmarkt ist von einer Vielzahl von Einflussfaktoren abhängig. Auf der Angebotsseite sind es der Immobilienbestand und die jährlichen Fertigstellungen. Bei der Nachfrage ist es die regionale Sozial- und Wirtschaftsstruktur sowie die wirtschaftliche und demografische Entwicklung, die sich nachhaltig auf die Marktergebnisse auswirken. Insbesondere die ländlichen Regionen, in denen die Windräder vornehmlich stehen, leiden besonders unter einer negativen demografischen Entwicklung. Weniger Bevölkerung und Haushalte führen zu einer reduzierten Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Andere Faktoren, die sich auf die Höhe und die Entwicklung der Immobilienpreise auswirken sind allgemeine Rahmenbedingungen. Dieses können die Lage des Grundstücks sowie Umfeld- oder Umwelteinflüsse sein. Windkraftanlagen sind in diesem Zusammenhang nicht anders zu beurteilen als andere (Energie-)Infrastrukturen bzw. sie können eine wesentlich geringere Beeinträchtigung darstellen als z.B. Umgehungsstraßen, Auto-



STILVOLL WOHNEN AM MAIN

Die sechs eleganten MainTor Palazzi bringen zeitlose Ästhetik und moderne Lebensart stilvoll in Einklang. Sie verbinden die einzigartige Lage am Fluss mit dem Lebensgefühl eines neuen, dynamischen Quartiers.

WOHNEINHEITEN

Exklusive Penthousewohnungen
Großzügige 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen
Moderne 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen

HIGHLIGHTS

Nahezu alle Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Loggia, mit Mainblick. Flexible Grundrisse. Hohe, lichtdurchflutete Räume. Ausstattung auf höchstem Niveau.

ADRESSE

Untermainkai, Alte Mainzer Gasse, Frankfurt am Main

FERTIGSTELLUNG

Voraussichtlich Sommer 2015

BERATUNG UND VERKAUF

BALLWANZ
069 78703-0
info@ballwanz.de



A PROJECT OF **DIC**

bahnen oder Flughäfen, Industrieprojekte oder Gewerbegebiete sowie Kliniken oder Kraftwerke.

Nichtsdestotrotz kann es aber natürlich vorkommen, dass Kaufinteressierte versuchen, mit dem Argument der vorhandenen Windenergieanlagen den Preis zu drücken. Wie wichtig andere Faktoren sein können, lässt sich beispielsweise an den Immobilienpreisen an der Nord- oder Ostseeküste ablesen. Diese sind auch an Standorten mit viel Windenergie in der Umgebung in den letzten Jahren gestiegen, sofern sie ansonsten eine gute Lage haben.

Einfluss von Windkraftanlagen

Bei den Effekten von Windenergieanlagen ist zwischen den unterschiedlichen Phasen zu differenzieren: von der Projektentwicklung bis zum langfristigen Betrieb. Von Bürgerinitiativen gegen Windenergie wird häufig eine dauerhafte Wertminderung von Immobilien durch den Bau der Anlagen befürchtet. Es ist jedoch zu erwarten, dass es langfristig nicht dazu kommt. So kann es zwar zu einem temporären Rückgang der Immobilienpreise kommen, wenn vor Ort Widerstand gegen Windkraftanlagen geleistet wird. Die Befürchtung eines Preisrückgangs kann so den tatsächlichen Preisrückgang in Form einer selbsterfüllenden Prophezeiung erst auslösen. Bürgerinitiativen können mit ihren Warnungen vor einem Wertverlust den von ihnen befürchteten Preisrückgang erst herbeiführen, weil sie potenzielle Käufer abschrecken.

Allerdings wird dieser Preisrückgang nur von relativ kurzer Dauer sein. Nach Errichtung der Windkraftanlagen werden sich die Menschen allmählich an die neuen Rahmenbedingungen gewöhnen. Weiterhin entsteht durch den zunehmenden Ausbau von Windkraftanlagen langfristig ein

Wertewandel. Somit ist auf lange Sicht, wenn die Anlagen in Betrieb sind, davon auszugehen, dass der Druck auf die Preise nur von kurzer Dauer sein wird und sich der Wert der Immobilien wieder stabilisiert.

Fazit

Während es kurzfristig durch den Bau von Windkraftanlagen zu Verzögerungen beim Verkauf von Immobilien und zu geringfügigen Preiszugeständnissen kommen kann, sind langfristig keine großen Wertminderungen bei Wohnimmobilien zu erwarten. Der Wert und die Preisentwicklung der Immobilien wird von ökonomischen und demografischen Einflüssen dominiert und nicht durch Windkraftanlagen in einigen hundert Metern Entfernung. □

Eine ganz besondere Art des Immobilienmanagements

Big Data für Immobilienprojekte

Der deutsche Immobilienmarkt boomt. Investoren geben sich die Klinke in die Hand und wollen gute Deals realisieren. Aber was ist ein guter Deal? Neue Methoden kombinieren die klassische Immobilienverwaltung mit Geomarketing und Verhaltensökonomie. Ein Spezialist hierfür ist die Frankfurter Unternehmensberatung **M&L Aktiengesellschaft**. Der **BeteiligungsReport** fragte Vorstand **Matthias Mauer** nach den heutigen Möglichkeiten von Immobilienmanagement.

BeteiligungsReport®: *Herr Mauer, Big Data in der Immobilienverwaltung klingt ja fast futuristisch. Was steckt dahinter?* ►

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Mergenthalerallee 15-21
65760 Eschborn
Tel. +49 6196 5232-0
Fax +49 6196 5232-199
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

Aurelis
* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.



Deals

Hamburg/Krefeld: Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** erwirbt i. A. eines institutionellen Investors zwei Gewerbeimmobilien von der **ECE**. Bei den Objekten handelt es sich um ein kürzlich fertig gestelltes Logistikzentrum für die **Siemens AG** in Krefeld. Es umfasst zwei Hallen mit rd. 31.300 qm Gesamtfläche sowie ein ca. 1.100 qm großes Büro- u. Sozialgebäude. Siemens hat das bereits fertiggestellte Logistikzentrum langfristig angemietet. Außerdem die neue Deutschlandzentrale der **Philips Deutschland GmbH** in Hamburg-Fuhlsbüttel, deren Fertigstellung bis Herbst 2015 erfolgen soll. Das Büroobjekt hat rd. 13.500 qm Gesamtmietsfläche und ist langfristig an Philips vermietet. Das Gesamtvolumen der Transaktion liegt bei ca. 80 Mio. Euro.

Hamburg: Die **Pestalozzi-Stiftung Hamburg** erwirbt ein 2.341 qm großes Grundstück mit Erbbaurecht der Stadt Hamburg am Vorderdeich 151 über **Völckers & Cie Immobilien**. Das Grundstück ist mit einer 461 qm großen Bestandsfläche bebaut. Es handelt sich bei der Liegenschaft, umgeben von den Naturschutzgebieten ‚Die Reit‘ und ‚Kirchwerder Wiesen‘, um die sogenannte ‚Alte Schule Reitbrook‘.

Matthias Mauer: Klassische Immobilienverwaltung ist eindimensional. Die Spezialisten versuchen bestmöglich Facility Management und Vermietungsmanagement zu kombinieren. Das ist bereits eine hochspannende und gute Leistung. Wenn ein Topfilialist mit 200 oder 300 Stützpunkten klare Managemententscheidungen ableiten möchte, ist das meist zu wenig. Heute geht mehr. M&L ist in der Lage, riesige Datenmengen zu verarbeiten und IHK-Wirtschaftszahlen, Standortumsätze und Immobilienkosten miteinander zu verbinden. Damit werden bessere Entscheidungsgrundlagen aufbereitet.

BeteiligungsReport®: *Wie muss man sich das im Detail vorstellen?*

Matthias Mauer: Stellen Sie sich eine Zielscheibe vor. Jeder will doch die Mitte – also das Rote – treffen. Dafür sind aber nicht nur Immobilienfaktoren wie Mietvertrag oder Nebenkosten wichtig. Wir analysieren die Ausnutzung von Marktpotentialen eines Standortes, den Kannibalisierungseffekt mit anderen Filialen oder sogar die Effizienz in Bezug auf Kunden-Traffic.

BeteiligungsReport®: *Ist die Frequenzmessung bei Handelsimmobilien nicht ein üblicher Vorgang?*

Matthias Mauer: Ja, aber nicht so technisch ausgereift. Kürzlich ging ich durch ein Shoppingcenter, und es saßen dort an jedem Gang Studenten, die die Frequenzen aufnahmen. Die technischen Möglichkeiten sind heute so ausgereift, dass die Vertriebsleitung im Stundentakt automatisch die Kundenfrequenzen für die einzelnen Geschäfte online abfragen kann. Wir arbeiten derzeit sogar daran, dies noch um eine Stufe zu erweitern. Über Reality Mining können Verbrauchersfrequenzen an jeder beliebigen Einkaufsstraße in Deutschland abgerufen werden. So können wir zusammen mit Partnern aufzeigen, wie jeder einzelne Standort es schafft, die potentiellen Kunden vor dem Geschäft für sich zu gewinnen.

BeteiligungsReport®: *Wie ist der praktische Nutzen?*

Matthias Mauer: Zum einen kann zunächst genau der richtige Standort mit Auswertung der Konkurrenzsituation für ein Immobilienprojekt oder einen Handelsstandort bereits im Vorfeld analysiert werden. Zum anderen können aber Sinnhaftigkeit von Standorten im laufenden Betrieb eng durch die Vertriebsleitung kontrolliert werden. Für Immobilienprojektiertler bedeuten solche Zahlen bares Geld, da Potentiale über Kauf- beziehungsweise Mietpreise entscheiden. Wir bieten ein Management-Cockpit auf dem iPad an, das komfortabel alle Infos zur Verfügung stellt und Vergleiche zulässt. Dafür müssen oft Millionen an Datensätzen durchsucht, aufbereitet und zusammengeführt werden. Unser Motto heißt Markttransparenz in einem System.

BeteiligungsReport®: *Macht auch ein Einsatz außerhalb von Handelsimmobilien Sinn?*

Matthias Mauer: Ich darf Ihnen hierzu ein Beispiel geben: In den Medien las ich Ende Januar, dass die **HypoVereinsbank** derzeit 100 Filialen abbauen möchte. Dies wäre ein typisches Beispiel, unsere Kompetenz effektiv einzusetzen. Wir erheben nämlich nicht nur die Effizienz der Filiale, was sicherlich die HVB adhoc selbst könnte, sondern stellen die einzelne Filiale in einen Kontext in ihrer jeweiligen Region. Hat die Filiale nicht Potentiale bisher verschlafen und damit trotz schlechter Zahlen eine Existenzberechtigung? Durch unser mit IHK-Daten gefüttertes Geomarketing-Produkt Target Matrix schaffen wir eine Verbindung zwischen mikro- und makroökonomischem Blick. Und das sehr individuell. Unsere Berater entwickeln, verwalten und helfen, transparente Entscheidungsgrundlagen zu schaffen. Damit Immobilienprojekte oder Topfilialisten erfolgreicher werden. Das ist der Vorteil von M&L.

BeteiligungsReport®: *Vielen Dank für das Gespräch. □*



Fokussierung auf Real Assets

Bouwfonds Investment Management ist der Geschäftsbereich für Real Asset Anlagelösungen innerhalb der Rabo Real Estate Group, eine der führenden Immobiliengesellschaften Europas. Wir bieten innovative Investmentmöglichkeiten für institutionelle und private Anleger in Immobilien, Infrastruktur und natürliche Ressourcen. In diesen Kategorien konzentrieren wir uns auf fünf Sektoren: Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Parkhausimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur und Farmland. Der Wert des verwalteten Gesamtportfolios beläuft sich auf 5,7 Mrd. €. Bouwfonds Investment Management unterhält regionale Geschäftsstellen in den Niederlanden, Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien mit über 150 Vollzeitbeschäftigten.

www.bouwfondsim.com

 **bouwfonds**
investment management

VNW etabliert Carsharing bei Mitgliedsunternehmen

Wohnungswirtschaft entwickelt Konzepte für autoarme Siedlungen

Sabine Richter

Der **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen** (VNW) überraschte kürzlich mit einer interessanten Initiative: Mit der **Cambio CarSharing GmbH** schloss der Verband, der 314 Wohnungsunternehmen mit 1,4 Mio. Mieter vertritt, einen Rahmen- und Kooperationsvertrag. Ziel ist die Einrichtung von Carsharing-Stationen in den Quartieren der angeschlossenen Unternehmen. Der VNW nimmt damit in Deutschland eine Pionierfunktion ein.

Die Premiere fand in den Stadtgärten Lokstedt statt, mit 600 Wohnungen eins der großen Bauvorhaben Hamburgs. Hier stellte Cambio den Bewohnern pünktlich zur Einweihung zwei Wagen zur Verfügung, einen Ford Fiesta sowie ein Mitsubishi i-MeEV, der an der Ladestation in der Tiefgarage mit Ökostrom von Greenpeace Energy versorgt wird. Sich ein Auto zu teilen, passe zu einer Genossenschaft, sagt **Axel Horn**, Vorstand der **Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden**, Kooperationspartner von Cambio. Vielleicht gehöre Carsharing in ein paar Jahren genauso zu einer Mietwohnung wie Kabelfernsehen oder Breitband-Internet.

Inzwischen stehen die Leih-Autos noch bei zwei weiteren Genossenschaften in der Tiefgarage. Die Projekte seien erst einmal „kleine Experimente“, um Erfahrungen zu sammeln, erklärt **Carsten Redlich**, Prokurist der cambio Hamburg. Wächst die Nachfrage wird aufgestockt. Die Investition von 60.000 Euro für Station und Fahrzeuge trägt Cambio, das Betreiber-Risiko teilt sich das Unternehmen mit den Genossenschaften. Kosten und Nutzungsbedingungen sind mit den herkömmlichen Carsharing-Bedingungen vergleichbar, nur dass hier das Auto wieder in die Siedlungen zurückgebracht werden muss.

Mit Mobilitätskonzepten punkten

„Vor allem dort, wo wie in Hamburg die Stellplatzpflicht gefallen ist, also künftig mit einer schlechteren Versorgung mit Parkplätzen zu rechnen ist, kann ein Wohnungsunternehmen bei seinen Mietern mit sinnigen Mobilitätskonzepten punkten“, sagt VNW-Verbandsdirektor **Dr. Joachim Wege**. Zudem passe das Engagement in die Zeit: „In der westlichen Welt verliert der Autobesitz an Bedeutung. In den Metropolen verzichtet die

Hälfte der Haushalte bereits auf einen eigenen PKW, man mietet sich ein Auto, wenn man es benötigt“. Dem Stadtbild tue es gut, wenn weniger Autos in den Straßen herumstehen oder parkplatzsuchend durch die Straßen fahren.

Auf diesem Boden blühen eine Reihe von Vorstößen in der Wohnungswirtschaft, die auf eine vorsichtige Abkehr vom Auto zielen. „Wir führen derzeit viele Gespräche mit der Wohnungswirtschaft“, sagt Carsten Redlich. „Nicht nur Genossenschaften, auch private Anbieter und Projektentwickler überall in Deutschland interessieren sich für das Thema „mobil ohne eigenes Auto“.

In den Projektbeschreibungen neuer Wohnbauvorhaben hat das bereits seinen Niederschlag gefunden: Im neuen Hamburger Wohngebiet Othmarscher Höfe sollen Autos immerhin unsichtbar sein, aufgrund der guten Anbindung an den Nahverkehr hoffen die Anbieter, dass sie für den Weg zur Arbeit nicht genutzt werden und in den Tiefgaragen stehen bleiben. Auch das geplante Neubaugebiet Tarpenbek Green in Hamburg-Groß Borstel soll autoarm werden, genauso wie das Großwohnprojekt Neue Mitte Altona. Ein Netzwerk von 13 Baugemeinschaften hat Bedarf angemeldet für eine autofreie Siedlung. Bei einem in Planung befindlichen Projekt des Bauverein der Elbgemeinden werden Carsharing-Autos in der Tiefgarage ste-

hen. Sie wurde mit reduzierter Stellplatzfläche konzipiert, dafür werden auf dem Gelände zahlreiche Fahrradstellplätze eingerichtet, teilweise mit Stromanschlüssen zum Aufladen von E-Bikes. In München soll das gesamte Areal des neuen Viertels Schwabinger Tors, das 2017 fertiggestellt sein soll, autofrei sein. Eine aufwendige, unterirdische Logistik sorgt für reibungslose Zulieferer-Wege und nahe liegende Parkplätze. Car- und Bike-Sharing sowie Segways sind zur Fortbewegung geplant.

Immer mehr autoarme Projekte

Vollständig autofreie Wohnsiedlungen sind aber selbst in nahverkehrsmäßig gut versorgten Regionen selten, obwohl sich Wohnungsanbieter damit eine ökologisch orientierte Zielgruppe erschließen. So war die Klimaschutzsiedlung Kornweg in Hamburg, eines der jüngsten autofreien Projekte, schnell „ausverkauft“. Erfolgreich war auch die Gartensiedlung Weißenburg in Münster, die aus dem Landeswettbewerb Wohnen ohne eigenes Auto hervorging. Auch das Genossenschaftsprojekt Wohnwart eG in Hamburg mit verschiedenen Wohnformen ging auf einen politischen Anstoß zurück. Die Siedlung wurde zur Blaupause für autofreie Wohnprojekte in Freiburg, Münster, Köln oder München. In der Messestadt Riem, einem noch jungen Münchener Stadtteil auf dem ehemaligen Flughafen-Gelände, das einmal

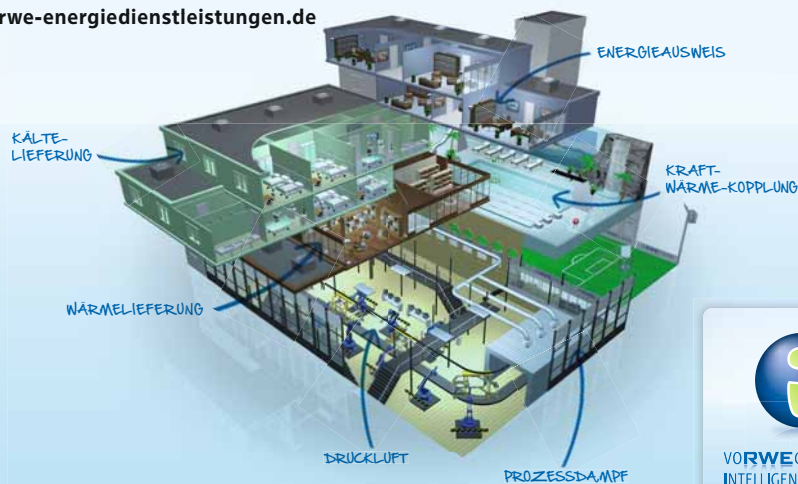
RWE

VIELE ANFORDERUNGEN – EINE LÖSUNG: RWE ENERGIEDIENSTLEISTUNGEN.

Unser Leistungsspektrum ist so vielseitig wie Ihre Anforderungen.

Holen Sie sich ein maßgeschneidertes Angebot:

0231 438-3731 oder www.rwe-energiesdienstleistungen.de



Deals

Berlin: Der Bio-Großhändler „denn’s BIOMARKT“ zieht ins Einkaufszentrum „Forum Köpenick“. Der Shoppingcenter-Manager **DVI Retail** und die **VIV BioFrischeMarkt GmbH**, eine Tochter von „denn’s BIOMARKT“, haben einen langfristigen Mietvertrag über die 1.000 qm Fläche bis Ende 2026 geschlossen. Der Vertrag kann um zwei Mal je fünf Jahre bis Ende 2036 verlängert werden.

Frankfurt: Die **Prime Office AG** vermietet insgesamt 1.443 qm Fläche im Kastor-Tower, Am Platz der Einheit 1, an eine, in Frankfurt ansässige, Rechtsanwaltssozietät. Dabei handelt es sich um eine Interimsnutzung von mindestens sieben Monaten im 15. Geschoss des hochmodernen Hochhauses.

Berlin: **BMG** bündelt seine Mitarbeiter in der Hauptstadt an einem neuen Standort in Mitte. Das Musikunternehmen mietet rd. 3.000 qm Fläche im „TheQ“, Friedrichstr. 67-70, über **BNPPRE**. Eigentümer ist ein spanischer Investor, der von **Johs. Reese Immobilien Consulting** beraten wurde.

Berlin: Die Anwaltskanzlei **Lambrecht Rechtsanwälte** mietet 235 qm Bürofläche im 27. OG des modernen und höchsten Bürogebäudes „Treptowers“. **Catella Property** war vermittelnd tätig.

Heimat für 16.000 Menschen sein soll, werden einige Bauabschnitte autofrei sein, andere sind autoarm mit reduziertem Stellplatzschlüssel geplant.

Die mobile Gesellschaft ist, zumindest in den Großstädten, ohnehin längst auf neuen Wegen: Die etwa 150 deutschen Carsharing-Anbieter meldeten dieses Jahr einen Zuwachs von gut 67 Prozent, dabei nimmt die Einbindung der Autohersteller weiter zu. In München gibt es seit 2013 eine Fahrradabstellsatzung, die sicherstellen soll, dass auch auf privatem Grund eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen errichtet wird. In Hamburg meldet das 2008 eingeführte Fahrradleihsystem StadtRad immer neue Rekordzahlen.

Nur durch die intelligente Verknüpfung verschiedener Fortbewegungsarten wird es auch in Zukunft gelingen, Mobilität für alle zu gewährleisten. Der täglich mehrfache Wechsel zwischen Zufußgehen, Radfahren, ÖPNV-Nutzung, Carsharing und eigenem Pkw wird für viele Menschen künftig zur Normalität gehören", so **Martin zur Nedden**, Leiter des **Deutschen Instituts für Urbanistik**, Berlin. □

Neuer Stadtteil am Flughafen Frankfurt

Die Grundstücksgesellschaft **Gateway Gardens** hat für den gleichnamigen Frankfurter Stadtteil ein sog. Städtebauliches Studienverfahren, also einen Architektenwettbewerb, für vier bis zu 60 bzw. 90 Meter hohe Gebäude ausgelobt. 16 Architekturbüros sind eingeladen, Hochhäuser für vier Grundstücke an zwei prominent gelegenen Eingangsbereichen im Norden und Osten des Areals zu entwerfen.

Gateway Gardens ist mit 700.000 qm projektierter Bruttogeschossfläche auf einem Areal von 35 Hektar eine der größten Quartiersentwicklungen in einer Airport City in Europa. Bis 2005 wohnten hier Angehörige der Luftstreitkräfte der ehemaligen US Air-Base Rhein-Main mit ihren Familien. Inzwischen ist das Gebiet nicht nur ein Quartier der Airport City, sondern offiziell ein neuer Stadtteil der Mainmetropole. Das Projekt wird gemeinschaftlich realisiert von der **Fraport AG**, der **Groß & Partner Grundentwicklungsgesellschaft mbH**, der **OFB Projektentwicklung GmbH** sowie der Stadt Frankfurt am Main. Die Stadt und die privaten Investoren sind jeweils zu 50% an der GmbH beteiligt.

Seit Fertigstellung des ersten Gebäudes, dem Produktionsbetrieb des Luftfahrt-Caterers **LSG Sky Chefs** im Jahr 2008, wurden 39% der Flächen vermarktet. Inzwischen arbeiten über 4.000 Menschen in den in Gateway Gardens ansässigen Unternehmen. Nach Fertigstellung werden es 16.000 bis 18.000 Menschen sein. Das Nutzungskonzept sieht einen Mix aus Büro- und Dienstleistungsgebäuden, Tagungs- und Konferenzmöglichkeiten, Hotels, flughafenbezogenen Einrichtungen sowie Angebote für Einzelhandel und Gastronomie sowie Freizeit vor. Des Weiteren entsteht im Zentrum der über zwei Hektar große Park mit altem Baumbestand. Die Straßen werden als Alleen gestaltet. Wohnungen sind nicht vorgesehen. Aufgrund der Lärmschutzdiskussion um die Wohngebiete in Flughafen- und Startbahnen-Nähe sicherlich eine kluge Entscheidung. (CW) □

Kurz berichtet

Baubeginn von Studentenapartments in Bonner Innenstadt

Die Bauarbeiten für das Neubauprojekt "Castellum" in der Römerstraße in Bonn haben begonnen. Die Fertigstellung der beiden Häuser mit insgesamt 89 Studentenapartments mit Wohnflächen zwischen ca. 25 qm und ca. 62 qm ist für September 2015 geplant. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen sind bereits verkauft. Bauträger ist die **Habitat Flexwohnen GmbH**. Die energiesparende Bauweise als KfW-70-Haus richtet sich nach den aktuellen Energieeffizienzanforderungen.

K1 wird revitalisiert

Knapp 1 Mio. Euro investierte die Grundstückseigentümerin **Aurelis** seit Baubeginn Ende 2012 in den laufenden Um- und Ausbau der Immobilie K1 im „Kontrastwerk“, einem Gewerbegebiet an der Oskar-Jäger-Straße. Im „Kontrastwerk“, dem ehemaligen Bahnbetriebsgelände, entwickelt Aurelis auf ca. 27.000 qm verschiedene Baufelder und Immobilien für Büro, Dienstleistung und Gewerbe. Zur Verfügung stehen auf dem Gelände des „Kontrastwerk“ derzeit noch drei Baufelder, die mittelfristig mit einer Bebauung von jeweils bis zu 3.000 qm BGF vorgesehen sind. Insgesamt hat die Aurelis bereits rund 4 Mio. Euro für die Entwicklung des „Kontrastwerk“ bereitgestellt.

BNPPRE vermittelt 860 Quadratmeter am Hohenzollernring

Gut 860 qm Bürofläche vermittelt **BNPPRE** in diesem Monat am Hohenzollernring in der Innenstadt. Die Abschlüsse im Einzelnen: Am Hohenzollernring 21-23 wird ab Frühjahr 2014 die neu gegründete TV-Produktionsfirma **Seapoint Productions GmbH & Co. KG** auf rund 490 qm ihren Sitz haben. Die **Hölzel Diagnostika Handels GmbH** wird ihren derzeitigen Standort am Hansaring im Mai ebenfalls an den Hohenzollernring verlegen. 210 qm mietete das Handelsunternehmen im Objekt mit der Hausnummer 38-40 von der **GA Region Mitte GmbH**. In unmittelbarer Nähe, am Hohenzollernring 37, wird im Frühjahr auf gut 160 qm Bürofläche die **Traffic Productions GmbH** einziehen.

Düsseldorf: Büroflächenumsatz 2014 leicht gesunken

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt (nur Stadtgebiet Düsseldorf, ohne Umland) verzeichnet in den ersten drei Monaten 2014 einen Flächenumsatz von 68.000 (Vj.: 71.000 qm) m² bzw. -4%.

Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens **Colliers International** wurden einige größere Mietvertragsabschlüsse ab 4.000 qm registriert. So wird beispielsweise die **mfi management für immobilien AG** ihre Zentrale Mitte 2015 in die Düsseldorfer Airport City verlegen. Das bisher in Essen ansässige Unternehmen hat dafür rund 5.000 qm Bürofläche im „AirPark“ gemietet. Darüber hinaus konnte im Objekt „DUO“ der **Deka Immobilien GmbH** im Teilmarkt Grafenberger Allee der erste große Vertragsabschluss abgeschlossen werden. Eine Krankenkasse mietete hier rund 4.250 qm Bürofläche.

In der Summe hatte das mittelgroße Flächensegment (2.001 bis 5.000 qm) mit rund 24.900 qm (fast 40% des Quartalsumsatzes) einen maßgeblichen Einfluss auf das Quartalsergebnis. Ebenfalls stark präsentierte sich zu Jahresbeginn das kleinste Flächensegment bis 500 qm. Hier wurden mehr als 80 neue Mietverträge registriert, die sich auf 20.500 qm (30%) summierten.

Fast gleichauf waren im ersten Quartal der Düsseldorfer Norden (17.500 qm) und die Innenstadt (16.700 qm) die umsatzstärksten Teilmärkte. In der Innenstadt konnten für die frühere **WestLB**-Zentrale an der Herzogstraße 15, die unter dem Namen Herzogterrassen vermarktet wird, zwei neue Großmieter gefunden werden, die jeweils Büroflächen zwischen 3.000 und 4.500 qm gemietet haben. Im angrenzenden Central Business District (CBD) betrug der Büroflächenumsatz in den ersten drei Monaten 4.900 qm.

Ende März 2014 betrug der Büroflächenleerstand im Düsseldorfer Stadtgebiet 817.100 qm. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,8%. Innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2014 blieb die Spitzenmiete im Düsseldorfer CBD konstant und liegt mit 27,50 Euro/qm um ca. 5,8% höher als vor 12 Monaten. Noch gibt es zu weniger zusammenhängende Top-Flächen im CBD. Die gewichtete Durchschnittsmiete für das Stadtgebiet Düsseldorf ist im Jahresvergleich von ihrem Allzeithoch um 2,6% auf nun 14,70 Euro/qm zurückgegangen. Mehr als die Hälfte aller Mietvertragsabschlüsse im ersten Quartal wurden unterhalb der 12,50 Euro-Marke abgeschlossen. In der Summe sind dies 31.300 qm Flächenumsatz. Für 2014 prognostiziert Colliers International für das Stadtgebiet Düsseldorf einen Büroflächenumsatz von mindestens 300.000 qm.

Schlösser im Kölner Umland: Interesse ausländischer Investoren steigt

Die Region südwestlich von Köln zählt so viele historische Anwesen wie kaum ein anderer Landstrich in Europa. In der Nähe von Euskirchen liegt etwa die historische Wasserburg „Veynau“ und die Burg „Kommern“.

„Weil hochwertige Mietshäuser in den Ballungszentren knapp werden, investieren Kapitalanleger zunehmend auch in Schlösser, um sie in Wohneinheiten umzuwandeln“, sagt **Christoph Freiherr Schenck zu Schweinsberg**, Leiter des **Engel & Völkers** Geschäftsfeldes „Schlösser und Herrenhäuser“. Der Wert von historischen Immobilien entwickelt sich sehr unterschiedlich. Das wichtigste Kriterium neben dem Erhaltungszustand ist wie bei allen Immobilien die Lage. Schlösser und Herrenhäuser, die in der Nähe einer Großstadt liegen, finden leichter einen Käufer als ländlich gelegene Objekte. Für Schlösser in sehr gutem Zustand werden Kaufpreise zwischen 6 und 20 Mio. Euro erzielt. Je nach Erhaltungszustand besteht bei Schlössern, Burgen und Herrenhäusern ein unterschiedlich starker Sanierungsaufwand. Auch historische Immobilien unterliegen den allgemeinen Bauvorschriften etwa bezüglich Wärmedämmung und Brandschutz - die Auflagen variieren jedoch je nach Bundesland. Da viele historische Anwesen dem Denkmalschutz unterliegen, können Kapitalanleger wie Selbstnutzer bei den Sanierungskosten von der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit aus der Denkmalschutzförderung profitieren.



Burg Veynau; Quelle: E&V

Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250, F: 05242-901251
info@rohmert.de,
www.rohmert-medien.de,

Chefredaktion:

André Eberhard (V.i.S.d.P.)

Immobilienredaktion:

Dr. Thomas Beyerle, Dr. Gudrun Escher, Marion Götz, Uli Richter, Werner Rohmert

Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

Berlin: Karin Krentz

Frankfurt: Christina Winckler

München: Alexander Heintze/Thomas Döbel (u.v.a.)

Einzelhandel:

Dr. Ruth Vierbuchen

Volkswirtschaft:

Prof. Dr. Günter Vornholz

Hrsg.: Werner Rohmert

Recht / Anlegerschutzrecht:

RA Klumpe, Schroeder & Partner, **Köln:** Dr. Philipp Härle - Tilp RA, Berlin;

Redakt. Beirat: Klaus Ansmann (Deutsche Post Immobilien), Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher Garbe (Garbe Unternehmensgruppe/Garbe Logistic AG), Dr. Karl Hamberger (Ernst & Young), Klaus Hohmann, Prof. Dr. Jens Kleine, Frank Motte, Prof. Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig), Fritz Salditt (Stb.), Andreas Schulten (Bulwien AG)

Wissenschaftliche Partner:

- Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (Studiendekan, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart)
- Prof. Dr. Robert Göötz (Studiendekan/FRICS; Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E.h. Volker Hardegen (Vorsitz),

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage.

Bildquellen: fotolia.com

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

stellv.: Dr. Karina Krüger-Junghanns

Unternehmen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

ADIG Investment (2), Allianz Real Estate (20), Ärzteversorgung Westfalen-Lippe (10), Aurelis Real Estate (23), Avison Young (20), Axa Colonia (2), Axios Consulting GmbH (20), balandis Verwaltungs GmbH (16), Berliner Morgenpost (6), Beteiligungsreport (23,24), BMG (27), BNPPRE (27), Bouwfonds Investment Managers (17,25), BulwienGesa (7,8), Buwog (6), Cambio CarSharing GmbH (25), Catella Property (27), CBRE (20), CMS Hasche Sigle (10), CommerzFonds (2), Degussa (8,10), Deka (16,18,20), DekaBank (15,18), Deutsche Hypo (7,20,21), Deutsches Institut für Urbanistik (27), DIC Asset (8,9,22), DVI Retail (27), Ebertz & Partner (5), EBZ Business School (21), ECE (24), Empirica (18,19,20), Evonik (10), fairvesta (3,15), FCM (11), Feri (2,3), Frankfurt-School-Verlag (13), Fraport AG (27), Garbe (14), Gateway Gardens (27), Gebab (2), GHF (2), Hamburg Trust (3), HCI Capital (2), Heuer Dialog (12), HIH (24), Hypovereinsbank (24), IC Consulting (2), Immofinanz (6), Jamestown (3), JLL (4,6,12), Johns. Reese Immobilien Consulting (27), Jung, DMS & Cie (2), Knight Frank (9), KSP Jürgen Engel (10), Lambrecht Rechtsanwälte (27), LSG Sky Chefs (27), M&L Aktiengesellschaft (23), Max Bahr (13), mediola - connected living AG (9), Meridio (22), Nord LB (20), OFG Projektentwicklung (27), Otto Gruppe (3), Paramount (3), Pestalozzi-Stiftung (24), Philips Deutschland (24), Praktiker (12,13), Prime Office AG (27), Project Gruppe (7), publicity AG (2,8,9), Real I.S. (3), Realogis (14), RWE (26), Savills (9), SchwabenQuellen (16), Siemens AG (24), Sinn & Invest (17), sontowski & partner group (4,9), Swissport Cargo Services Deutschland GmbH (20), Tishman Speyer (14), Tristan Capital Partners (14), TSO/DNL (3), Union Investment (9,10,14), VIV BioFrischeMarkt GmbH (27), VNW (25), Völckers & Cie. (24), W.MARKGRAF GmbH & Co. KG (4), WealthCap (3), Wester Kapital (2), ZBI Zentral Boden Immobilien AG (18), ZIA (4).

Personen, die in "Der Immobilienbrief" erwähnt werden:

Acker, Hans-Georg (22), Behler, Albert (3); Dippold, Wolfgang (22); Feldmann, Peter (9); Foster, Sir Norman (14); Giersch Prof., Carlo (10); Hermes, Euler (13); Höller, Ulrich (9); Horn, Axel (25); Kraft, Marcus (18); Krings, Thomas (13); Mäckler Prof., Christoph (10); Mattner, Andreas (4); Mauer, Matthias (23,24); Michel, Christian (3); Münzing, Mark (18); Nedden zur, Martin (27); Opitz, Karsten (2); Pohl, Andreas (8,20,21); Redlich, Carsten (25,26); Reindl, Dietmar (6); Riedl, Daniel (6); Risthaus, Klaus (2); Rohmert, Werner (22); Roubini, Nouriel (17); Scheunemann, Helge (6); Sontowski, Klaus-Jürgen (4); Wege Dr., Joachim (25); Zehetner, Eduard (6).



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 60

19. KW / 09.05.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

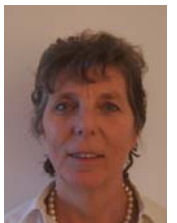
Editorial	1
Hamborner bleibt in Hamborn	2
Dortmund im 1. Quartal	4
Essen Einkaufsstadt?	5
Kein Bürohaus wie jedes andere	6
Essen - grüne Hauptstadt Europas?	7
Duisburger Hafen setzt weiter auf Wachstum	8
Auszeichnung für Pum- penhaus in Bochum	10
Vom Geiste einheitlicher Definition	11
RGM Holding steuert einen soliden Kurs	12
Impressum	13

Sehr geehrte Damen und Herren!

„NRW LEBT“ - selbstbestätigende Affirmation oder agitatorischer Aufruf zu gemeinsamem Handeln? Schlachtruf einer Protestbewegung von wem gegen wen? Dem Veranstalter der Auftaktveranstaltung einer auf drei Jahre angelegten „Aktionsplattform“, der **Architektenkammer NW**, ist kämpferischer Geist kaum zuzutrauen. Dies gilt umso mehr, als die den Hoch- und Städtebau, den Landschafts- und Innenausbau planenden Berufsgruppen die die Kammer vertritt – rund 31.000 Planer in NRW -, Dienstleister sind, die nur selten selbstbestimmt agieren. Dass sie einen neuen Anlauf nehmen – die Auftaktveranstaltung fand am 7. Mai in Düsseldorf statt - zur Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels im Lande, hat auch mit den veränderten Rahmenbedingungen im Baugeschehen zu tun. Ein Weiter wie bisher, auf Neubauten fokussiert in der Hoffnung auf beständiges Wachstum, gibt es nicht bzw. das Umfeld hat sich so stark ausdifferenziert, dass Wachstum und Schrumpfen, Verdichtung und Ausdünnen sich immer näher rücken. Schon wird kritisiert, dass die Neufassung des Landesentwicklungsplanes LEPRO auf diese Detailsituationen nicht genügend eingehe. Voraussichtlich wird dies eines der Themen sein, dem die Aktionsplattform eine Plattform bieten will. Näheres unter www.nrw-lebt.de

Der Immobilienbrief Ruhr ist angetreten, den Blick auf solche differenzierenden Detailumstände und Detaillagen in der Ruhrregion zu lenken und tut dies auch in seiner 60. Ausgabe, immer auch vor dem Hintergrund größerer ökonomischer Zusammenhänge. Seit der ersten Ausgabe zum Jahresbeginn 2009 hat sich einiges verändert zwischen Duisburg, wo der Innenhafen eine Entwicklungspause einlegte und wo erst jetzt wieder Dinge in Bewegung kommen könnten durch den Auszug von **Alltours** und Umzug der **Volksbank** in die alte Alltourszentrale, und Dortmund, wo das gemischte Wohn- und Büroquartier am Phoenix-See heranwächst. Dazwischen Essen mit dem zentralen Entwicklungsgebiet des Universitätsviertels unweit des ebenso neuen **ThyssenKrupp**-Quartiers. Aber was geschieht in Essen-Katernberg rings um das Weltkulturerbe Zollverein, in Oberhausen, in Herne-Wanne, in Gelsenkirchen-Ückendorf oder in Duisburg-Hamborn? Wie stehen die großen Wohnungsunternehmen da, allesamt aus den Beständen an Arbeiterwohnungen hervorgegangen und allesamt in der Region ansässig, ob **Gag-fah**, **Deutsche Annington**, **VIVAWEST** oder **LEG**? Was ist aus früheren bergbauaffinen Unternehmen geworden wie der **RAG Montan Immobilien**, **Harpen**, **RGM** oder **HAMBORNER**? Auf das vor vier Jahren nach REIT-Gesetz zur Immobilien AG umgewandelte Unternehmen gehen wir in dieser Ausgabe näher ein. Aus einem selbst regional kaum bekannten Bestandhalter mit sehr disparatem, kleinteiligem Portfolio ist ein properer, grundsolider, im überregionalen Markt präserter Akteur geworden, der die konjunkturbedingten Chancen zu nutzen weiß. Ähnlich auf erfolgreichem Wachstumskurs wenn auch auf dem ganz anderen Gebiet der Gebäudebewirtschaftung ist die RGM unterwegs, auch dazu mehr in dieser Ausgabe. Einmal mehr richten wir den Blick auf den Sektor Logistik und Industrie, unverzichtbares gesamtwirtschaftliches Standbein für die Region, akzeptiert seit die Politik auf Landes- wie Kommunalebene begriffen hat, dass eine alte Industrieregion genau hier ihre Stärken hat und nicht ausschließlich im Dienstleistungssektor. Hier an der Spitze die **duisport AG**. Auch wenn die neue Weltzentrale von **DB Schenker** in Essen in erster Linie ein neues Bürohaus ist, würde sie wohl kaum ohne das logistikaffine Umfeld hier angesiedelt. Und wir feiern ein bisschen mit, dass es Essen gelungen ist ein ökologisch orientiertes Gesamtkonzept für die Stadt zu erstellen, dass es in die Endrunde für den Titel „**Grüne Hauptstadt Europas**“ geschafft hat. Bottrop als Modellstadt für das Megaprojekt einer nachhaltig ausgerichteten Stadtwandlung als **InnovationCity Ruhr** ist da schon einen Schritt weiter und hat den Masterplan zur Umsetzung der Projekte als Grundlage künftiger Entscheidungen durch Ratsbeschluss bestätigt.

Es lohnt sich also, auch künftig zu beobachten, was in der so vielfältigen Region entlang der Flüsse Ruhr, Emscher und Lippe geschieht, wer hier die Fäden zieht, warum etwas gelingt – oder warum nicht.



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher

Ihr direkter Weg zu uns!





Personalien

Metro hat für ihre Tochter **Galeria Kaufhof** eine eigene Immobiliengesellschaft gegründet und an deren Spitze **Henning Klöppelt**, den bisherigen Chef der Fondsgesellschaft **Warburg-Henderson**, berufen. Als Chief Real Estate Officer (CREO) der **Galeria Real Estate Holding GmbH** ist er für den gesamten inländischen Kaufhof-Immobilienbestand aus 59 Objekten mit über 760.000 qm zuständig. Gemeinsam mit den Kaufhof-Managern **Lovro Mandac** (CEO) und **Thomas Fett** (CFO) bildet er die Geschäftsführung der neuen **Galeria Holding GmbH**.

Bochum

Der Ingenieur- und Personal-dienstleister **Brunel GmbH** hat rund 370 qm Bürofläche im Technologie-Quartier an der Lise-Meitner-Allee 2 langfristig angemietet. Die 2002 errichtete Immobilie steht im Eigentum einer Privatperson. **Cubion** vermittelte.

Der **Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.** (DDIV) kooperiert künftig in Aus- und Weiterbildung mit dem in Bochum ansässigen Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft **EBZ**, um praxisnahe Curricula und Abschlüsse anzubieten. .

HAMBORNER bleibt in Hamborn

Mit dem Wachstum des Portfolios wächst auch das Unternehmen. Anlass genug für ein Gespräch mit den Vorständen der **HAMBORNER REIT AG** **Dr. Rüdiger Mrotzek** und **Hans Richard Schmitz**.

2013 konnten Sie das Betriebsergebnis und den Jahresüberschuss spürbar steigern, weil die Miet- und Pächterlöse stiegen und die Leerstände sanken. Das Portfolio haben Sie auf einen Wert von knapp 700 Mio. Euro ausgebaut (vgl. DIB Ruhr Nr. 57). Ihrem Vorschlag einer Dividendenausschüttung von 40 Cent pro Aktie hat die Hauptversammlung inzwischen zugestimmt. Wie geht es weiter?



Hans Richard Schmitz: Wir werden unsere bisherige Strategie weiter verfolgen und intelligent wachsen. Das heißt kleinere, verwaltungsintensive Objekte verkaufen und im Gegenzug größere Gebäude erwerben. Für Zukäufe von Objekten, die in unser Portfolio passen, haben wir derzeit ca. 20 bis 30 Mio. Euro zur Verfügung.

Ihr Leitspruch lautet: „Zukunft braucht Substanz“. Bezieht sich das auch auf die Objekte?



Dr. Rüdiger Mrotzek: Absolut. Wir analysieren jedes Objekt einzeln, betrachten die Lage, den Zustand, die Mietverhältnisse sehr genau. Wir kaufen keine Portfolios mit ggf. „überraschenden“ Beimischungen. In der Regel führen wir die kaufmännische und juristische Due Diligence selbst im Hause durch, ziehen aber auch für technische Belange externe Berater hinzu. Mit professionell aufgestellten Käufern oder Verkäufern kann das schnell gehen, oft haben wir es aber auch bei kleineren Objekten im Wert von zwei bis drei Mio. Euro mit Privatleuten zu tun, bei denen die

Entscheidungsprozesse etwas länger dauern.

Können Sie uns dafür ein Beispiel nennen?

Mrotzek: Gerne. So haben wir in Oberhausen kürzlich ein Geschäftshaus an eine Privatperson verkauft, die in der Nähe ein Sportgeschäft betreibt. Da passte alles.

Sind solche innerstädtischen Geschäftshäuser typisch im Portfolio der HAMBORNER REIT AG?

Schmitz: Sie machen einen wichtigen Teil aus. Insgesamt betrifft etwa ein Drittel des Bestandes Büroobjekte und zwei Drittel Einzelhandelsimmobilien. Diese teilen sich wiederum etwa zur Hälfte in großflächigen Einzelhandel, meist in Fachmarktzentren, und in sog. „Highstreet“- Objekte, d.h. Geschäftshäuser in Einkaufsstraßen. Dort haben wir es meist mit gemischt genutzten Häusern zu tun, mit Läden im Erdgeschoss und Büros bzw. Praxen darüber. Reine Wohngebäude erlaubt der Gesetzgeber nicht im Rahmen der Regelungen für eine Immobilienaktiengesellschaft in Form des Real Estate Investment Trust.

Und wie sieht die regionale Verteilung aus?

Mrotzek: Aus der Historie als aus einem Bergbauunternehmen entstandenen Vermögensverwaltungsgesellschaft heraus lag der Schwerpunkt im westlichen Ruhrgebiet. Das hat sich mittlerweile grundlegend geändert. Um eine breite, wertstabile Streuung zu erreichen, haben wir verstärkt im Süden und Südwesten Deutschlands gekauft und sind jetzt an über 50 Standorten vertreten, z.T. mit mehreren Objekten. Gerne bevorzugen wir mittelgroße Universitätsstädte mit Wachstumspotenzial wie Erlangen, Freiburg oder Münster, sind aber auch in München und Berlin vertreten. In den neuen Ländern konzentrieren wir uns auf Dresden und Leipzig, drei Objekte in Erfurt haben wir zwischenzeitlich verkauft.

Was bevorzugen Sie, Neubau oder Bestand?



Bottrop

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 8. April 2014 den Masterplan „Klimagerechter Stadtumbau“ der Innovation-City Ruhr einstimmig beschlossen. Der Masterplan soll in den kommenden Jahren schrittweise von der Stadt Bottrop in Zusammenarbeit mit der **Innovation City Management GmbH** umgesetzt und bei Planungen und Maßnahmen zur Stadtentwicklung im Pilotgebiet berücksichtigt werden. Zudem bildet er die Grundlage für Förderanträge zur Umsetzung der aufgeführten Projekte.

Schmitz: Beides kommt in Frage, wenn die Konditionen stimmen. Dazu gehören ganz wesentlich langfristige Mietverhältnisse mit stabilen Partnern. Deshalb scheidet „Value added“ bisher aus. Wir haben gerade in zentralen 1-A-Lagen eine Reihe von Objekten im Portfolio, die im Kern hundert und mehr Jahre alt sind oder aus der frühen Nachkriegszeit stammen und entsprechend modernisiert wurden.

Übernehmen Sie auch selbst eine Modernisierung?

Mrotzek: Wo es sinnvoll ist, ja. Ganz in unserer Nähe neben dem Hamborner Rathaus haben wir in enger Abstimmung mit dem Hauptmieter, dem **Netto-Marken-Discout**, rund 650.000 Euro in die Grundsanierung des Objektes investiert. Der jetzt zeitgemäß – und das heißt auch energiesparend – aufgestellte Markt hat erst vor wenigen Wochen wieder eröffnet. Das Gesamtobjekt umfasst ein weiteres Geschäft, das Büro des Mieterbundes und eine Arztpraxis sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Spielt Energieeffizienz bzw. Nachhaltigkeit im Allgemeinen für Ihre Strategie eine Rolle?

Mrotzek: Für private Partner ist das Thema noch nicht ausschlaggebend, wohl aber auf dem Bürosektor. Mit dem Ankauf des „Nu-Office“ in München, einem nach LEED Platin zertifizierten Büroneubau, wollten wir auch ein Zeichen setzen. Als Unternehmen fühlen wir uns den Kriterien nachhaltigen Handelns verpflichtet und haben 2013 unseren ersten nach **GRI** testierten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Die Neuauflage 2014 ist derzeit in Arbeit.

Wie kommen die Ankäufe zustande?

Schmitz: An Bieterverfahren nehmen wir nicht teil, sondern erhalten meist direkte Angebote gerne auch als sog. Forward deals, d.h. wir kaufen schon vor Fertigstellung wie aktuell in Berlin. Dort haben wir das T-Damm Center“ mit 6.000 qm Verkaufsfläche und einer Vorvermietungsquote von 70% von dem Projektentwickler **Dr. Aldinger & Fischer** übernommen. Der Kaufpreis von 19 Mio. Euro entspricht nach Vollvermietung einer Bruttoanfangsrendite von 6,3%. Im Laufe der Jahre haben wir uns einen Ruf als verlässlicher Partner erarbeitet, der Transaktionssicherheit bietet und sich Bodenständigkeit bewahrt hat.

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region West
Mercatorstraße 23 (Hbf. Südseite)
47051 Duisburg
Tel. +49 203 709028-0
Fax +49 203 709028-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.





Dortmund

Für das Deutsche Fußballmuseum am Hauptbahnhof fand das Richtfest statt. Nach Entwurf von **HPP Architekten**, Düsseldorf, entstehen bis Mitte 2015 7.700 qm Fläche. Foyer, Fanshop, Gastronomie und Wechselausstellung liegen im Erd- und Untergeschoss. Oben soll auf zwei Ebenen die Dauerausstellung eingerichtet werden. Nach außen soll das Thema Fußball über eine perforierte, LED-hinterleuchtete Leichtmetallfassade kommuniziert werden.

Düsseldorf

Allianz Real Estate erwirbt die Kö-Galerie mit 20.000 qm Einzelhandelsfläche für rd. 300 Mio. Euro von **Blackstone**-Fonds und **ECE**. Der 30.000 qm große Bürobereich auf sieben Etagen wurde kürzlich in "Kö Höfe" umbenannt. Parkplätze. Das Center- und Property-Management bleibt bei der Hamburger ECE. Im März wurde die Kö-Galerie mit einem Award der Immobilienmesse **MIPI** ausgezeichnet.

Blue Colibri Capital, ehemals **Orlando Real Estate**, hat die Büroimmobilie Georg-Glock-Str. 14 erworben. Der Kauf ist das erste Investment für den zweiten Fonds von Blue Colibri, der mit 200 Mio. Euro Eigenkapital ausgestattet ist. Das Hochhaus mit 11.568 qm Mietfläche ist nahezu vollständig vermietet.

Macht sich das auch in der Aktionärsstruktur bemerkbar?

Schmitz: Grundsätzlich kann sich ein Vorstand seine Aktionäre nicht aussuchen. Aber tatsächlich hat sich der Anteil an Privatanlegern massiv erhöht. Darunter auch solche mit regionalem Bezug. Die Hauptversammlungen in der Stadthalle von Mülheim an der Ruhr sind fast schon ein Familientreffen. Zurzeit werden durchschnittlich mehr als 70.000 Aktien pro Tag gehandelt und unsere Marktkapitalisierung liegt jetzt bei ca. 350 Mio. Euro. Dies ist schon eine erfreuliche Entwicklung und ermöglicht uns Zugang zu ganz anderen Investorenkreisen als noch vor einigen Jahren. Wenn wir die Schwelle von 500 Mio. Euro Börsenwert erreicht haben, werden wir dann nochmal für weitere größere internationale und Institutionelle Investoren interessant. Zu einer ersten Road Show waren wir bereits im Frühjahr in USA.

Hat das Wachstum auch Auswirkungen auf den Unternehmensstandort in Duisburg-Hamborn?

Mrotzek: Ja, aber nicht so, dass wir über einen Wegzug nachdenken. Auf unserem Terrain hier im Zentrum von Hamborn ist eine Erweiterung möglich. Deshalb bereiten wir noch in diesem Jahr einen entsprechenden Bauantrag vor. HAMBORNER bleibt in Hamborn!

Die Aktionärsversammlung am 06. Mai spiegelte die heterogene Verteilung mit 80,6% der Aktien in Streubesitz. Persönlich oder durch Vertreter waren 39,38% des Grundkapitals bei der Versammlung repräsentiert, darunter zahlreiche ältere Ehepaare, die einerseits – das bestätigten die Wortmeldungen – großen Wert auf sparsames Wirtschaften und konservative Geschäftspolitik legten, andererseits die ansprechende, wenn auch nicht übertriebene Bewirtung in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr offenkundig zu schätzen wussten. Die drei Repräsentanten von Anlegergemeinschaften konnten offenbar kein Haar in der Suppe finden, das massive Kritik gerechtfertigt hätte, und beschränkten sich auf die Frage, ob und wann die nächste Kapitalerhöhung anstehe. Dazu gab es jedoch keine Aussage. Die Dividende von 40 Cent je Aktie wurde bestätigt. Am Vorabend betrug der Schlusskurs 7,99 Euro.

Dortmund im ersten Quartal 2014

Hohe Umsätze, aber viele Fragen offen.

BNPPRE berichtet:

Mit einem Flächenumsatz von 23.000 qm bei gleichbleibender Spitzenmiete von 13,50 Euro/qm erzielte der Dortmunder Büromarkt im ersten Quartal das beste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Etwa die Hälfte betraf Abschlüsse bis 100 qm, ausschlaggebend aber wirkten sich die Verträge der **Westnetz GmbH** aus über 6.600 qm und 3.100 qm. Es dominierten Lagen am Cityrand mit der Zone Rheinlanddamm, in der City wurden nur rund 10% der Verträge abgeschlossen. Der Leerstand stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt leicht an auf 158.000 qm, betroffen auch die bevorzugten Lagen der City und des Cityrandes. Dagegen sei der Leerstand in den Nebenlagen und an der Peripherie zurückgegangen. Die Leerstandsquote habe sich leicht auf 5,5% erhöht. Ebenso sind die Flächen im Bau auf jetzt 32.000 qm deutlich gestiegen, wovon noch 12.000 qm zur Verfügung stünden, darunter im Büroobjekt Dock 1 und das „Kreativwirtschaftliche Zentrum“ am Dortmunder U, das noch auf Nutzer wartet, allerdings nur unter branchenspezifischen Auflagen.

Fragen, die offen bleiben: wie verhielt sich die Nettoabsorption? Welche Anteile entfallen auf Neubau-Erstbezüge, welche auf den Bestand und welche auf sanierte Gebäude – und bezog jemand nach Sanierung wieder dieselben Flächen?



Düsseldorf

Frankonia Eurobau hat mit dem Vertrieb der neuen City Apartments im Andreas Quartier begonnen. Die 95 1- bis 2-Zimmer-Apartments mit Wohnungsgrößen zwischen 30 bis 80 qm werden bis Mitte 2015 fertig gestellt. Zudem können Käufer die Apartments durch die Frankonia Eurobau möblieren und als sogenannte Serviced Apartments je nach Bedarf vermieten lassen.

Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat im Q1 2014 Miet- und Pächterlöse von 11,7 Mio. Euro erwirtschaftet, ca. 8% über Vorjahresniveau bei weiterhin niedrigen 2,5% Leerstand. Verkäufe wurden für 4,4 Mio. Euro getätigt und der Periodenüberschuss stieg um rund 70% auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro). Der FFO legte um 4% auf 6,4 Mio. Euro zu. Der jüngste Ankauf betraf das Einzelhandelsprojekt "T-Damm Center" in Berlin am Tempelhofer Damm mit rund 6.000 qm Mietfläche für rund 19 Mio. Euro vom Projektentwickler **Dr. Aldinger & Fischer**.

Essen

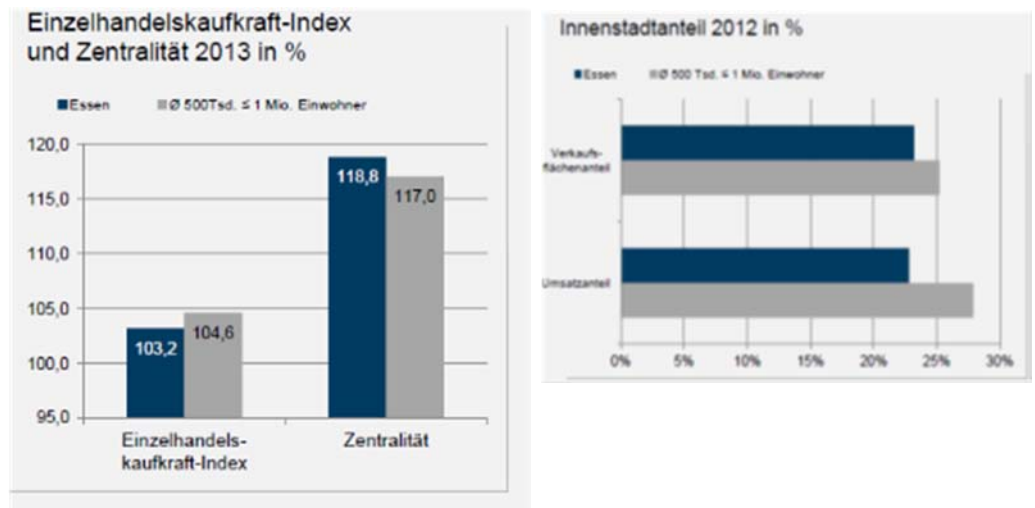
Die Sozietät **Schumacher & Partner** mietete rund 1.350 qm Bürofläche an der Frankenstraße 362 langfristig über **CUBION**. Das Objekt befindet sich in Privatbesitz.

Essen Einkaufsstadt?

Comfort registriert für den aktuellen Einzelhandelsreport eine spürbare Belebung an den Haupteinkaufsstraßen der Stadt.

Entgegen der geäußerten Skepsis gegenüber dem innerstädtischen Shopping Center „Limbecker Platz“ mit seinen 70.000 qm Verkaufsfläche hat sich nach Ansicht des Einzelhandelsberaters **Comfort** im Gegenteil seit der Eröffnung im Oktober 2009 eine Aufwärtstrend in der City gezeigt. Von der gestiegenen Kundenfrequenz profitierte nicht nur die traditionell belebte Kettwiger Straße als Verbindung zum südlich gelegenen Hauptbahnhof, sondern auch die schmale Limbecker Straße, wobei beide unterschiedliche Segmente bedienen. In der Kettwiger Straße dominieren der großflächige Einzelhandel, bekannte Marken und Gastronomie, die Spitzenmiete liege hier aktuell bei 98 Euro/qm. In der nur 300 m langen Limbecker Straße herrscht der „konsumorientierte“ Filialhandel vor (d.h. im Klartext Billiganbieter), der gleichwohl Mieten von 96 Euro/qm in Kauf nimmt.

Auf der Verkaufsfläche in der Essener City werden jährlich rund 800 Mio. Euro umgesetzt. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liege aber mit knapp 23% nach wie vor unter dem Durchschnitt von Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl. Ähnlich verhalte es sich mit dem Anteil an Verkaufsflächen in der City im Verhältnis zur Gesamtstadt.



Quelle: Comfort

Kommentar: Hier wirkt sich die einzigartige, dezentrale Struktur des Ruhrgebiets aus, wo Bewohner einer Stadt auch mal beim Nachbarn einkaufen, in diesem Fall in Mülheim (Rhein-Ruhr-Zentrum), Oberhausen (CentrO) oder Bochum (Ruhr-Park) – oder im eigenen Quartier in Altenessen, Borbeck oder Kettwig. Auch die südliche Innenstadt mit der Huyssenallee (vgl. DIB Ruhr Nr. 59) findet bei Comfort keine Erwähnung.

Essen habe jedoch „diese schwierige Ausgangssituation [Stichworte Strukturwandel, Arbeitslosigkeit, Konkurrenzsituation] mittlerweile in den Griff bekommen. Den Nimbus als Top-Einkaufsdestination hat sie zwar schon längst nicht mehr.“ Aber durch das unmittelbar an die Fußgängerzone Limbecker Straße angebundene starke Einkaufszentrum „Limbecker Platz“ habe sich die gesamte Innenstadt aus einer jahrelangen „Starre“ bzw. Stagnation mit sogar vereinzelt Leerständen in der Top-Lage positiv entwickeln können, berichtet **Jürgen Kreuz**. Selten habe in der Vergangenheit eine Centerentwicklung der ECE der gesamten Innenstadt so gut getan, wie in Essen. Für Retailer und auch Investoren seien somit die „Essener Highstreet-Lagen“ endlich wieder nachhaltig interessant. Deshalb bekam die Stadt im Ranking von Comfort mit 68% der erreichbaren Werte 5 von 7 möglichen Einkaufsstufen zuerkannt.

Insgesamt beobachtet Comfort ein wachsendes Interesse selbst von internationalen Investoren für prosperierende Mittelstädte, nachdem Core-Angebote in den Top-Städten rar geworden sind.



Duisburg

Die **Volksbank Rhein-Ruhr** hat die **Alltours**-Zentrale am Innenhafen gekauft und verlegt ihre Hauptverwaltung dorthin. Im Frühjahr 2015 sollen 270 Mitarbeiter die 8.500 qm Bürofläche beziehen. Alltours will noch in diesem Jahr mit 400 Mitarbeitern ins Dreischeidenhaus nach Düsseldorf umziehen. Die Volksbank verzichtet mit dem Kauf auf ihre Neubaupläne an der Düsseldorfstraße 11-13. Ihre bisherige Zentrale will sie verkaufen. **Fokus Development** bestätigte, hierüber mit der Volksbank zu verhandeln. Fokus besitzt in unmittelbarer Nähe das Gebäude Düsseldorfstraße 5-7 und will dort ab 2015 das Textil-Kaufhaus "House of Fashion" realisieren.

Die **Hellmich Unternehmensgruppe**, Dinslaken, und **Fokus Development AG**, Duisburg, haben eine Projektgesellschaft zum Erwerb des **Hertie**-Grundstücks am Wesertor in Minden gebildet. Geplant sind Umbau und Sanierung als Gewerbeimmobilie mit Einzelhandel- und Dienstleistungsflächen auf 12.000 qm Mietfläche plus 230 Pkw-Stellplätze. Das Investitionsvolumen beträgt etwa 35 Mio. Euro, Fertigstellung Herbst 2015.

Kein Bürohaus wie jedes andere

Die Bürolandschaft im Quartier Kruppstraße in Essen bekommt ein neues Gesicht.

In der aktuellen Büromarktstatistik tauchen die neuen 30.000 qm BGF nicht mehr auf, obwohl erst jetzt der Grundstein gelegt worden ist, denn der Verkauf des Grundstücks vom Vorbesitzer Archon an den Projektentwickler Kölbl Kruse liegt ebenso schon einige Zeit zurück wie der Mietvertragsabschluss mit dem „single tenant“ **DB Schenker AG**. Demgemäß ist der Abschluss bereits unter Vermietungsleistungen in die Rubrik „Eigennutzer“ registriert. Die anteilige Berechnung der Nettoabsorption wäre komplizierter, denn das Unternehmen zieht hier nicht nur rund 700 Mitarbeiter aus acht Standorten für ihre neue Weltzentrale zusammen, sondern verlässt Adressen in Essen und Mülheim an der Ruhr. Flächen, die gegen zu rechnen wären, fallen demnach nicht nur in derselben Stadt an. Solche Vorgänge sind eine der Ursachen dafür, dass die gängigen Zahlenwerke nach gif (vgl. Bericht in dieser Ausgabe) für die engen Verflechtungen im Ruhrgebiet nur begrenzt aussagefähig sind, zumal aus den kleineren Nachbarstädten zwischen Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund kaum Daten verfügbar sind.

Der Neubau für **DB Schenker Logistics** in Essen eröffnet ein neues Kapitel in der Bebauung südlich vom Hauptbahnhof, dort wo um das Krupp'sche Hochhaus an der gleichnamigen Straße die Stadt fertig gebaut schien. Aber das frühere **AEG**-Haus war schon lange leergezogen. Jetzt wird das „überständige“ Gebäude ersetzt durch „The Grid“, ein Haus wie ein Scherengitter oder Doppel-X, das flexibel auf wechselnde Anforderungen des Nutzers reagieren kann. Die beiden Architektinnen **Jessica Borchardt** und **Simone Nentwig**, Inhaberinnen des Hamburger Architekturbüros **BN Architekten**, hatten bereits für den Vorbesitzer eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, auf der die Realisierungsplanung aufbaut. Andererseits war DB Schenker AG schon vor etwa fünf Jahren mit der Stadt Essen in Sondierungen eingetreten für eine zentrale Hauptverwaltung und hatte parallel mit den Duisburger Architekten **aib** ein Nutzungskonzept mit Flächenbedarfen und Raumorganisation nach dem neuen Prinzip „Open Space“ erarbeitet. So waren die Voraussetzungen für einen zügigen Baubeginn optimal, als der Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse** das Projekt übernahm und mit BN Architekten den Zuschlag von **DB Immobilien** bekam, dem Immobilienmanagement der **Deutschen Bahn**, das das Gebäude für DB Schenker errichten lässt.

Richtig gute Grundstücke wie dieses gebe es nicht mehr viele in Essen, bestätigte **Marcus Kruse** anlässlich der Grundsteinlegung. Das spiegele eine neue Dynamik in der Stadt seit wenigen Jahren. Für DB Schenker war die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Autobahn A 40 ebenso wichtig wie die Wirkung einer besonderen Architektur für ihre Welt-Repräsentanz. Von hier aus würden rund 700.000 Kunden und 2.000 Standorte weltweit betreut. Deshalb habe man sich ein attraktives, innovatives Gebäude als Aushängeschild für das Unternehmen gewünscht, was nicht zuletzt das



v.l.n.r. Stefan Kölbl, Oberbürgermeister Reinhard Paß, Vorstande DB Schenker Dr. Thomas Lieb und Peter Schumann;
Foto: Neuhaus, Freigabe DB Schenker

Image als Arbeitgeber steigern, betonte **Thomas C. Lieb**, CEO der DB Schenker AG. Vorrangig für den Entschluss zum Neubau war nicht eine Kostenersparnis durch Flächenoptimierung. Ziel sei es hingegen, ein nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen und den Fluss der innerbetrieblichen Prozesse zu optimieren. Deshalb lege man auch großen Wert auf ein nachhaltiges Bau-



Essen

Der Projektentwickler **Kölbl-Kruse** erhielt den Zuschlag für den Bau der neuen Firmenzentrale der **Funke Mediengruppe** (ehem. **WAZ-Gruppe**) im Universitätsviertel an der Segerothstraße nach Plänen des österreichischen Architekturbüros **"AllesWirdGut"**. Geplant sind 33.000 qm BGF für ca. 90 Mio. Euro.

Die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH** hat rund 300 Wohnungen u.a. in Berlin, Hamburg und NRW erworben, hier ein Gebäudeensemble in Velbert und ein Objekt in Essen.

Die **HSH Nordbank** stellt **Gagfah** eine Refinanzierung von 176 Mio. Euro für den Erwerb von 4.400 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 280.000 qm zur Verfügung. Rund 85% des Portfolios befinden sich in Heidenheim (Baden-Württemberg) und Umgebung. Der Euribor-Zinssatz verringert sich durch die neuen Darlehen um 130 Basispunkte auf 3,05%. Gleichzeitig wurden 134 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten in Nienburg an das kommunale Wohnungsunternehmen **GBN** verkauft. Gagfah hatte im vergangenen Herbst angekündigt, einen Teil ihres regionalen Streubesitzes zu veräußern.

konzept - angestrebt ist ein Zertifikat in Silber der **DGNB** – als Komponente des umfassenden Nachhaltigkeitsberichtes der **Deutschen Bahn**, das alle Transporte, Prozesse und Lagerstandorte betreffe. Solche Nachweise erwarten ihrerseits die Kunden für ihre Nachhaltigkeitsberichte. Je nach Anforderung könne man CO₂-optimierte oder CO₂-neutrale Transporte garantieren.



Projektdarstellung The Grid, Freigabe Kölbl Kruse

Die neue Zentrale passt in das Profil in ihrer unverwechselbaren Gesamtform mit wechselnd konkaven und konvexen Schwüngen in der Außenhülle. Sehr wirtschaftliche Grundrisse auf acht überirdischen Etagen bieten bis zu 900 gut belichtete Arbeitsplätze. Die elementierte Leichtmetallfassade wird durch die serielle Anordnung von gleichen Fassadenelementen zu einer größeren Ordnung aus hellen Aluminiumkassetten zusammengefasst und rhythmisch gegliedert. Nachdem gleich zu Beginn der Bauvorbereitung die Verfüllung alter, einsturzgefährdeter Bergbaustollen im Bereich des nahen Bahnhofs, die bis in die Baugrube reichten, ohne Bauverzögerung bewältigt werden konnte, sollte der Fertigstellung im Sommer 2016 nichts mehr im Wege stehen. „Mit diesem neuen Blickfang am Hauptbahnhof unterstreichen wir die Bedeutung, die Essen für uns hat“, ergänzte Thomas C. Lieb bei der Grundsteinlegung. „Das Gebäude soll auch verdeutlichen, dass wir weiter profitabel wachsen wollen.“

Essen – nach der Kulturhauptstadt grüne Hauptstadt Europas?

Essen ist in der Endrunde der fünf Kandidaten für den Titel „Grüne Hauptstadt Europas“ 2016 vorgedrungen.



Die Stadt Essen war 2010 stellvertretend für das Ruhrgebiet „Kulturhauptstadt Europas“. Aus den positiven Erfahrungen dieses Gemeinschaftsprojekts entstand die Idee einer gemeinsamen Bewerbung der Metropole Ruhr als „Grüne Hauptstadt Europas“. Leider erlaubten die Wettbewerbsregeln jedoch keine Bewerbung als Region. Deshalb und um die Vorarbeiten des RVR für eine regionale Bewerbung nicht ungenutzt zu lassen, entschied der Rat der Stadt Essen im März 2013 als einzige Stadt im Revier, sich alleine um die Vergabe des Titels „Grüne Hauptstadt Europas“ 2016 zu bewerben. Das erste Etappenziel war die Nominierung unter den 16 Städten, die zum Bewerbungsverfahren zugelassen wurden und jetzt ist auch die zweite Etappe erreicht: Essen kam unter die fünf Finalisten und erreichte in der Bewertung der technischen Jury Platz 2 hinter Oslo. Die weiteren Konkurrenten sind Ljubljana (Slowenien), Nijmegen (Niederlande), und Umeå (Schweden).

Seit 2010 vergibt die Europäische Union den Titel. Die erste grüne Hauptstadt war Stockholm, gefolgt von Hamburg 2011 (mit Schwerpunkt in Projekten der IBA Wilhelmsburg auf dem Weg zu einem energieautarken Stadtteil), Vitoria-Gasteiz (spanisches Baskenland) 2012 und Nantes 2013. 2015 hat Bristol im Südwesten Englands die Ehre. In der Ausschreibung für den mit Fördermöglichkeiten in Millionenhöhe verbundenen Titel heißt es: „Europa ist heutzutage weitgehend städtisch geprägt. Viele Umweltprobleme unserer Gesellschaft haben



Gelsenkirchen

Seit der räumlichen Zusammenführung der zentralen Verwaltungseinheiten von **Evonik Immobilien** und **THS** unter der Dachgesellschaft **VIVAWEST** auf dem Nordsterncampus Anfang 2012 war klar, dass die Bürokapazitäten ausgebaut werden müssten. Jetzt wurde beschlossen, einen ergänzenden Neubau an Stelle der alten, baufälligen Kesselhausfassade auf dem Gelände zu errichten. Die Nordsternpark GmbH hat daher am 9. April 2014 mit der Niederlegung der Fassade begonnen.

Krefeld

Blackstone und **ECE** haben das Shopping Center Schwanenmarkt mit 11.100 qm Verkaufsfläche, Büros und Wohnungen an ein internationales Family-Office verkauft. Das Center wurde 1976 eröffnet und wird seit 2006 von einer Tochtergesellschaft der ECE betrieben. Es gehörte zu dem Portfolio des Düsseldorfer Centerentwickler **Walter Brune**, das 2006 von **Merrill Lynch** (88%) und ECE (12%) erworben wurde. Der Mehrheitsanteil von Merrill Lynch wurde inzwischen von Blackstone übernommen.

zwar ihren Ursprung in städtischen Gebieten, doch von dort kommen auch das Engagement und die Innovationskraft zur Lösung dieser Probleme. Die Auszeichnung „Grüne Hauptstadt Europas“ soll den Städten Anreize für weitere Maßnahmen bieten und den Austausch über bewährte Verfahren zwischen den europäischen Städten fördern. Neben der Vorbildfunktion für andere Städte kann diese Auszeichnung auch dazu beitragen, das Ansehen und die Attraktivität der Siegerstadt für Besucher, Arbeitnehmer und Bewohner zu erhöhen.“ Die Entscheidung fällt am 23. Juni in Kopenhagen, der derzeitigen Titelträgerin.

Die Präambel der Essener Bewerbung hebt ab auf die lange Kulturgeschichte der Stadt, auf die industrielle Revolution und die weitgehende Bewältigung des Strukturwandels nach dem Zeitalter der Schwerindustrie, auf die Vernetzung traditioneller und neuer Grünräume in der Stadt, auf die Qualitäten eines ThyssenKrupp-Quartiers, auf die Innovationskraft der Unternehmen der Energiewirtschaft in der Stadt, auf die **Emschergenossenschaft** und ihre Sorge um die Wasserqualitäten seit über hundert Jahren einschließlich des Jahrhundertprojektes Emscherumbau in der Größenordnung von 4,5 Mrd. Euro, auf Klimasiedlungen und Abfallwirtschaft, auf eine ganze Reihe aktiver Beteiligungen an landesweiten und regionalen Klimaschutzinitiativen: insgesamt ein ambitioniertes Paket, das der Geschäftsbereich Bauen und Umwelt unter Leitung von **Simone Raskob** geschnürt hat entlang der Kriterien des Bewertungskataloges:

- 1 - Klimawandel
- 2 - Nahverkehr
- 3 - städtische Grünflächen
- 4 - Natur und Biodiversität
- 5 - Luftqualität
- 6 - Qualität der akustischen Umgebung
- 7 - Abfallproduktion- und Management
- 8 - Wasserwirtschaft
- 9 - Abwasserwirtschaft
- 10 - Öko-Innovation und nachhaltige Beschäftigung
- 11 - Energieeffizienz
- 12 - Integriertes Umweltmanagementsystem

Das Potenzial der Stadt Essen habe die Jury überzeugt. Jetzt gelte es, alle Kräfte zu bündeln und für die Präsentation im Finale bestmöglich vorzubereiten. Näheres unter www.gruenehauptstadt.essen.de

Noch völlig in den Sternen steht derzeit ein „Grüne Hauptstadt“-Programm. Aber die A 40 wieder wie schon 2010 für einen Tag zum Radweg umzuwandeln, das kann sich Simone Raskob durchaus vorstellen.

Der Duisburger Hafen setzt weiter auf Wachstum

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Marktes für logistische Dienstleistungen erwartet die duisport Gruppe für 2014 ein ähnlich gutes Ergebnis wie im Vorjahr.

Der bundesweite Gesamtumsatz auf dem deutschen Logistik- und Lagerflächenmarkt wird von verschiedenen Analysten verschieden bewertet, der Trend aber ist klar: Das Volumen wächst und dies vor allem getrieben durch Eigennutzer, die inzwischen über die Hälfte der Flächenumsätze ausmachen. **Hans-Jürgen Hoffmann**, Bereichsleiter Industrial Investment & Services der **BNPPRE** sieht die Gründe in fortschreitenden Outsourcing-Prozessen der deut-



Lünen

Die **Deutsche Bank** hat nach Medienberichten für ihren Fonds **DWS Access Wohnen Spezial 2** ein Portfolio mit 350 Wohnungen in Lünen erworben, möglicherweise von **Bouwfonds Investment Management**.

Oberhausen

Der französische Reit **Foncière Développement Logements (FDL)** hat seine Anteile an **Immeo Wohnen** an die eigenen Hauptaktionäre **Foncière des Régions, Crédit Agricole Assurances, Cardif Assurance Vie** und **Generali** verkauft. Damit zieht sich FDL vollständig aus Deutschland zurück. Immeo, die frühere Wohnungsgesellschaft von **Thyssen**, besitzt 40.000 Wohnungen und bewirtschaftet weitere 7.000 vorwiegend in NRW.

Die **EBC Hochschule** mit Hauptsitz in Hamburg und einem Campus in Düsseldorf wird in Oberhausen in ihrem neuen Studienzentrum im Technologiezentrum an der Essener Straße voraussichtlich bereits zum 1.9.2014 mit dem dualen, sechs Semester umfassenden Studiengang **Tourism & Event Management B.A.** an den Start gehen. Das Ruhrgebiet sei als angesagte Szene und Kultur-Destination bei Touristen und Besuchern gefragt, das habe sich europaweit herumgesprochen.

schen Industrie, von denen die Logistikbranche profitiere, neben der wachsenden Bedeutung von E-Commerce, was zusätzliche Nachfrage auslöse. Er sieht darin keine kurzfristigen Effekte, sondern einen langfristigen Trend, der den Branchen auch weiteres Wachstum beschere werde. BNPPRE addierte im ersten Quartal 2014 rund 1,08 Mio. qm und gut 1% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes, **JLL** kommt sogar auf bundesweit auf 1,45 Mio. qm und damit insgesamt 3% unter dem Vorjahreswert, wobei die Top-5 deutliche Zuwächse zu verzeichnen hatten, Berlin und Düsseldorf sogar 49% (BNPPRE) bzw. 60% (JLL) mehr als in dem allerdings damals sehr schwachen 1. Quartal 2013. Rückgänge seien dagegen in den Nebenzentren zu beobachten, wofür JLL mit ca. 887.000 qm ein Minus von 23% und damit den zweitschwächsten Jahresstart der letzten fünf Jahre errechnete. Auf Transport/Verkehr/Lagerhaltung entfiel lt. JLL ein Anteil von 45% der Abschlüsse gefolgt von den Handels- und Industrieunternehmen mit 29% bzw. 26%. Die Anteile ändern sich allerdings bei getrennter Betrachtung von Vermietungen und Eigennutzerumsätzen. Bei ersteren dominierten mit zwei Drittel Transport/Logistik, wogegen Handelsfirmen hier nur auf 6% ausmachten. Deren Anteil liege demgegenüber bei Eigennutzungen traditionell hoch mit 37% im 1. Quartal 2014. Bei etwa gleichbleibenden Mieten liege lt. BNPPRE die Region Ruhrgebiet mit 4,30 Euro/qm etwa gleich auf mit Leipzig, leicht unter Berlin (4,70 Euro) und über Münster/Osnabrück (3,50 Euro).

Bereits seit Mitte der 1990er Jahren sei eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Produktivitätsfortschritte sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmten zunehmend die Flächennachfrage. Dies ergibt der von **Georg Consulting** regelmäßig ermittelte Index zur Gewerbeflächenvermarktung - er reicht von -5,00 Punkten (Nachfrage stark rückläufig/schwach) bis +5,00 Punkte (Nachfrage stark ansteigend/hoch) - ist im IV. Quartal 2013 auf einen Wert von 0,73 gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal ein Verlust von 0,27 Punkten. Dagegen stieg gleichzeitig das BIP zum dritten Mal in Folge um 1,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Nur noch im Ausnahmefall (wie bei **Porosche** in Leipzig oder **Mercedes** in Bremen) suchten industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand habe die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies habe dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden sei und sich überwiegend zwischen 2.000 und 6.000 qm bewege. Bestandsentwicklungen bis in einen Umkreis von 20 bis 30 km dominieren das Geschehen eindeutig mit Ausnahme von Logistik, großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe.

Diese Beobachtung bestätigt die Ergebnisse im Wirtschaftsbericht Ruhr 2013 der Metropole Ruhr, vgl. DIB Ruhr Nr. 57.

Die **Duisburger Hafen AG** konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rund 264.000 qm Fläche eine hohe Vermarktungsleistung erreichen. Führend war dabei der Automotive Bereich mit den Ansiedlungen für **Audi** und **Volkswagen**. Aufgrund des Verlustes eines Großkunden in der Kohlelogistik habe die Duisport-Gruppe Ende 2013 Teile der Kohleninsel übernommen und für den Importkohleumschlag wieder aktiviert. Die daraus resultierenden positiven Effekte sollten sich im laufenden Jahr einstellen. „Nach wie vor verfügt der Hafen über knapp 100 ha an Flächen, die auch durch Optimierungen bereitgestellt werden. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbe- und Logistikflächen im gesamten Ruhrgebiet bieten wir unseren Kunden auch in den kommenden Jahren eine optimale Anbindung an die multimodale Logistikkreuzung Duisport“, so **Erich Staake**, CEO der Duisburger Hafen AG, anlässlich der diesjährigen Bilanzpresskonferenz. Neben Flächen in Duisburg stünden Kunden auch Flächen im regionalen Umfeld zur Verfügung, insbesondere in Kamp-Lintfort (logport IV) und Oberhausen (logport V). „Weitere 100 ha Flächen für Logistik- und Industrieansiedlungen sollen in den kommenden fünf Jahren entwickelt werden.“ Aber die Flächenvermarktung ist nicht vorrangiges Ziel. Die wesentlichen Umsätze werden in den drei Geschäftsbereichen Infra- und Suprastruktur, Verkehr und logistische Dienstleistungen sowie Verpackungslogistik erwirtschaftet und alle drei konnten 2013 jeweils ihr Geschäftsvolumen steigern. Die Gesamtleistung ist im Geschäftsjahr



Recklinghausen

Die Centerentwicklung der **mfi AG** wurde nach einer breiten Bürgerbefragung vom bisherigen Arbeitstitel „Arkaden“ umbenannt in „Palais Vest“. Die Eröffnung der 41.700 qm Mietfläche mit ca. 120 Geschäften ist für September vorgesehen.

Wuppertal

Aurelis Real Estate errichtet in dem neuen Wohngebiet auf dem Bergischen Plateau für **Kaiser´s Tengelmann** einen anspruchsvollen Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm rund 800 qm Verkaufsfläche für ca. 2,4 Mio. Euro. Das Grundstück von rund 4.300 qm bietet Platz für 63 Stellplätze. Im Sommer wird Aurelis den neuen Markt an den Mieter übergeben.

Sonstiges

BNP Paribas REIM Germany kauft erstmals Wohnimmobilien in den Niederlanden. Für den Luxemburger Fonds eines deutschen Versorgungswerks wurden vier Wohngebäude mit rd. 27.000 qm Gesamtmietfläche im Ballungsraum Randstad für rd. 40 Mio. Euro erworben. Der Leerstand beträgt 2,6%. Wohnungen in Holland böten überdurchschnittliche Renditeaussichten.

2013 auf 175 Mio. Euro gestiegen, eine Steigerung inklusive der Umsätze aus strategischen Beteiligungen gegenüber dem Vorjahr um rund 10%. Das EBITDA erreichte mit 30 Mio. Euro das Niveau aus 2012 (29 Mio. Euro) ebenso wie das Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von 12 Mio. Euro. „Unser integriertes Dienstleistungsportfolio stellt somit weiterhin die Basis für eine stabile Ergebnisentwicklung“, betonte Staake. Auch in 2013 hat die duisport-Gruppe ihr internationales Leistungsangebot weiter ausgebaut. Wichtiges Standbein dabei der Bereich der Verpackungslogistik im globalen Kontext und die Erschließung neuer Märkte und Kunden ob in China, Indien oder Dubai.

Erstmalig in 15 Jahren habe es in der Logistikbranche im vergangenen Jahr kein nennenswertes Wachstum gegeben. Auch der Güterumschlag in den Seehäfen stagnierte. Der Gesamtgüterumschlag in den Häfen der duisport-Gruppe konnte sich von dieser Entwicklung nicht vollständig lösen. So lag das umgeschlagene Gütervolumen der drei Verkehrsträger Schiff, Bahn und Lkw mit 62 Mio. t knapp unter dem Vorjahresniveau (2012: 63 Mio. t). Der leichte Rückgang sei auf den Verlust eines Schlüsselkunden in der Kohlelogistik zurückzuführen (2 Mio. t). Der Gesamtgüterumschlag für alle Duisburger Häfen betrug im vergangenen Jahr 123 Mio. t (2012: 110 Mio. t). Die Zunahme resultierte maßgeblich aus der umschlagbezogenen Erholung der privaten Werkshäfen, die im Jahr 2012 aufgrund der konjunkturell bedingt schlechten Entwicklung im Kohle- und Stahlbereich einen starken Einbruch erlitten hatten. Dagegen stieg erneut der Containerumschlag und wuchs um 16% auf 3 Mio. TEU (2012: 2,6 Mio. TEU) an.

Auszeichnung für das Pumpenhaus an der Jahrhunderthalle Bochum

Zwei Preise des Deutschen Stahlbaus 2014 gehen nach NRW.

Der mit 10.000 Euro dotierte Preis wird alle zwei Jahre vergeben. Ein Preisträgerobjekt in diesem Jahr war das Institut für Luft- und Raumfahrtmedizin am **Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR)** in Köln-Porz, für das die Architekten **Glass Kramer Löbbert**, Berlin, mit **Uta Graff Architektin** ein schräg stehendes Ovaldach entwarfen, eine technisch wie gestalterisch innovative Konstruktion.

Der andere Preis steht in der guten Tradition einer hochwertigen Adaptation von Industriebaukultur an heutige Ansprüche, wie sie seit der IBA Emscherpark eine der Stärken im Ruhrgebiet darstellt. Schon vor acht Jahren war das kleine Pumpenhaus an der Rückseite der zur Konzert- und Theaterbühne umfunktionierten **Jahrhunderthalle Bochum** stillgelegt worden und stand zum Abriss. Stattdessen sind jetzt hier die Cateringküche und Kantine für die Halle untergebracht, dazu das Besucherzentrum für den heutigen Bochumer Westpark, das weitläufige und für Fußgänger und Radwege gut erschlossene Gelände des früheren Stahlwerks des „Bochumer Verein“. Wie bereits mehrfach auf der Zeche Zollverein in Essen wurde auch hier der Essener Architekt **Heinrich Böll** tätig, und schuf „ein nahezu abstraktes Urbild eines Hauses mit Satteldach“, wie er es nennt.

Die Hauptkonstruktion der Halle besteht aus Stahlfachwerkstützen, dazwischen Felder aus einschaligem Mauerwerk oder Fenster. Das ergab von außen und innen das gleiche Erscheinungsbild der Umfassungswände. Für eine neue ökonomisch sinnvolle Nutzung wurde der ganzen Halle eine neue einheitliche Außenhülle aus Trapezblech für Dach und Wände übergestülpt mit perforierten Feldern vor Öffnung und nur wenigen Aussparungen für Fenster. So blieben die innenseitigen Wandoberflächen erhalten und bestimmen mit der offen liegenden Stahlkonstruktion die ruppige Atmosphäre. Innen trennt eine frei in die Halle gestellte Box für die Sanitärräume die Funktionsbereiche für Gastronomie und Besucherzentrum, die auf diese Weise unabhängig voneinander betrieben werden können.



Sonstiges

„Produktive Stadtlandschaften“ ist der Titel der Ausstellung, die das **M:AI** im Kammgebäude der **Kokerei Zollverein** ab 14. Mai zeigt. Sie beschäftigt sich mit aktueller Regionalentwicklung am Beispiel des Großprojektes „Emscher Landschaftspark“, mit dem die ehemalige Montanregion Ruhrgebiet sich nachhaltig verändert. Parallel tagt der Kongress: „Emscher Landschaftspark – Weitergedacht. KulaRuhr Theorie-Praxis-Dialog“. KuLaRuhr ist ein Verbundforschungsprojekt zur nachhaltigen urbanen Kulturlandschaft in der Metropole Ruhr, z.B. zu den energetischen Aspekten von Grünflächen. www.mai.nrw.de und www.kularuhr.de
Laufzeit der Ausstellung: 15.5. bis 29.6.2014.

Der Kreditfonds „**Deka Infrastrukturkredit**“ hat eine Erstrangtranche einer Infrastrukturfinanzierung mit einem Volumen von 20 Mio. Euro von der **DekaBank** für den Kauf eines Windpark-Portfolios erworben. Das Portfolio umfasst 18 unabhängige Windparks in Deutschland mit 85 Windturbinen und einer installierten Gesamtleistung von 150,3 MW. Mit dem Ankauf der Finanzierung steigt der Anteil von Krediten aus dem Bereich Erneuerbare Energien im Portfolio auf rund 18%.

Im Ensemble der Relikte des alten Stahlwerks mit seinem Gewirr aus Rohren und Bauteilen stellt das neue alte Pumpenhaus einen starken, minimalistischen Kontrast dar: Industriebaukultur im besten Sinne.



Freigabe: Heinrich Böll Architekten

Vom Geiste einheitlicher Definitionen

oder die Wertstiftung für die Immobilienregion Ruhrgebiet

Dr. Thomas Beyerle, Vorstand gif e.V., erläutert aus gegebenem Anlass geltende Vereinbarungen hinsichtlich der Ermittlung von Büromarktdaten in Sonderfällen.

Seit nunmehr zehn Jahren liegt die Definitionssammlung der **Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung**, kurz gif e.V., zum Büromarkt vor. In ihr werden die maßgeblichen Abgrenzungen und Fragen beantwortet zu vermeintlich banalen Dingen wie: „Was ist ein Umsatz, eine Spitzenmiete oder wann ist ein Leerstand eigentlich ein Leerstand?“. Auch wenn man heute den Kopf schütteln mag über eine maximale und intellektuelle Unterforderung „Dinge zu definieren, die eigentlich die essentiellen Daten-DNA der Branche darstellen“. Aber so war es eben damals in den wilden Zeiten der Branche – ging irgendwie ja auch ohne. Definitionssammlung heißt vereinfacht: Kommend aus dem Ozean der individuellen Abgrenzungen innerhalb Deutschlands, wurde nach jahrelangen Branchenkonsultationen und public affair Bemühungen eine einheitliche Abgrenzung erreicht – von der Branche – für die Branche –, umfassend erarbeitet vom Praktiker bis zum Wissenschaftler. Mit dem positiven Ergebnis, dass sich ganz Deutschland mittlerweile an den Richtlinien der gif orientiert, wenn nicht gar sie komplett anwendet.

Doch seit der Gründergeist aus der Flasche ist, gibt es kein Zurück mehr. Die Forderung nach „transparenteren Strukturen“ erschallt zwischen Brüssel, Berlin, Dortmund und Essen. Das ist gut so, denn die Beantwortung von kritischen Fällen, welche nicht unmittelbar aus der aktuellen Definitionssammlung hervorgehen, nimmt dramatisch zu.

Zwei Beispiele, bei welchen die gif ihre Richtlinienkompetenz zum Ausdruck bringt:

Wie ist korrektermaßen mit Flächen zu verfahren, die kernsaniert und dann wieder vom selben Mieter bezogen werden wie z.B. in Bochum geschehen? (vgl. DIB Ruhr Nr. 50)

Antwort gif: Im Falle von Kernsaniierungen, bei denen der/die Nutzer das Gebäude zeitweise verlassen und Interimsflächen anmieten, um mit der Fertigstellung der Kernsaniierung wieder in das Ursprungsgebäude zurückzukehren, wird die Interimsanmietung als Flächenumsatz registriert, nicht jedoch der Rückzug ins alte Gebäude bei Wiederaufnahme des ursprünglichen Mietverhältnisses.

Welche Rolle spielen Vertragsverlängerungen?



Personalie

Andreas Flechtner ist neuer Geschäftsführer der **PropertyFirst GmbH**, Bochum, Tochtergesellschaft der **RGM Holding GmbH** für das kaufmännische Gebäudemanagement. Das Geschäftsvolumen ist durch den Zukauf der Property Management Aktivitäten der **DCM Real Estate Management GmbH**, München, im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Zuvor war der Jurist Geschäftsführer der **Crown Credit Services GmbH** in Bochum und Frankfurt a.M. Des Weiteren ist mit sofortiger Wirkung **Nils Lüken**, bisher Leiter des Zentralbereichs Corporate Development der RGM Holding GmbH, in die Geschäftsführung berufen worden.

Sonstiges

Krefeld: Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** (HIH) hat i. A. eines institutionellen Investors zwei Gewerbeimmobilien von der **ECE** erworben, die im Bau befindliche **Philips-Deutschlandzentrale** in Hamburg sowie ein kürzlich fertig gestelltes Logistikzentrum mit rund 31.300 qm Gesamtmietsfläche in Krefeld. Hier ist **Siemens AG** langfristiger Mieter und betreibt das Zentrallager für sein direkt angrenzendes Werk.

Antwort gif: Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz am bisherigen Standort wird in diesem Fall nur die Anmietung der **ZUSÄTZLICHEN** Mietflächen berücksichtigt. Über diese Ausnahme hinaus, wird die Verlängerung oder Erneuerung von Bestandsmietverträgen grundsätzlich nicht als Flächenumsatz gewertet.

Diese Definitionen wird von den Marktteilnehmern in den anderen Regionen i.d.R. zwar mit Bedauern, aber doch mit Verständnis und ohne weitere Diskussionen angewendet. Gleichwohl ist eine Definition immer nur so stark und überzeugend, wie sie im täglichen Umgang sich anwenden lässt. Dies haben wir bei der ersten Überarbeitung der Definitionen im Jahre 2008 berücksichtigt. Doch gerade Fälle wie die oben beschriebenen zeigen, dass die aktuelle Definition immer dann „bitter ist“, wenn es sich nicht um eine schlichte und ohne großen Aufwand über die Bühne gehende Verlängerung handelt, wenn also ein Großflächennutzer langwierig viele alternative Flächen prüfen lässt (und am Markt eine gewisse Nachfragedynamik auslöst), weil ein Umzug ernsthaft ins Auge gefasst wurde, und er am Ende trotz allen Aufwandes dann doch in den bisherigen Flächen verbleibt. Zwar ändern sich in einem solchen Fall auch durchaus die Konditionen des Vertrages, gleichwohl, es handelt sich nach gif nicht um einen Flächenumsatz.

Deshalb ist „nach der Definition und Praxisprüfung“, „vor“ der Definition. Diese Fälle werden auch in der zukünftigen Überarbeitung berücksichtigt werden. Da sich gerade der Markt unter diesen Aspekten verändert, müssen Aussagen von 2008 stromlinienförmiger und klarer gefasst werden. Nicht verschwiegen werden sollen auch Zusammenhänge zwischen Leerstand, Neubau und Refurbishment – hier muss selbstverständlich die Statistik im Nachgang angepasst werden.

Kommentar: Gerade der Hinweis auf die „Zusammenhänge zwischen Leerstand, Neubau und Refurbishment“ verdeutlicht, wie wichtig es wäre, die Marktdaten noch genauer als bisher aufzuschlüsseln, um ein realistisches Bild zu zeichnen. Die Nettoabsorption dürfte eine der wesentlichen Schlüsselgrößen sein.

Atempause beim Wachstum und Konsolidierung nach innen

RGM Holding GmbH steuert einen soliden Kurs mit Tendenz zur weiteren Internationalisierung.

Nach mehreren Jahren mit jeweils zweistelligen Wachstumsraten fiel die Steigerung der Gesamtleistung der in Dortmund ansässigen **RGM Holding GmbH** 2013 mit nur 1,9% auf jetzt 171 Mio. Euro vergleichsweise bescheiden aus. Bezeichnend aber für die Geschäftspolitik des Unternehmens, dass parallel auch der Mitarbeiterstamm um 2,2% auf jetzt insgesamt 1.650 aufgestockt wurde. Hintergrund ist die Übernahme der **DCM Real Estate Management GmbH** (DCM REM) aus der Insolvenzmasse der **DCM Deutsche Capital Management AG**, München, mit gutem Kundenstamm und rund 40 qualifizierten Mitarbeitern.

Vorrang hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Implementierung des umfassenden CAFM-Systems PLANON, das sämtliche Arbeitsprozesse – von der Wartungs- und Instandhaltungsplanung über die Gebäudereinigung bis zum Auftragsmanagement – unterstützt. Die Aufwendungen dafür fielen 2013 etwas höher aus als geplant, weil der Prozess früher abgeschlossen werden konnte und erst für 2014 vorgesehene Beträge vorgezogen wurden. Die neue IT erlaubt die umfassende Dokumentation, was zunehmend von Kundenseite erwartet wird, aber auch intern die Kontrolle über erbrachte Leistungen und deren Abrechnung erleichtert. Erst recht wenn es um zertifizierte Gebäude geht – RGM bietet auch die Kompetenz und das geschulte Personal für Nachhaltigkeits-Zertifizierungen z.B. nach **DGNB** –, ist verlässliche Dokumentation eine unverzichtbare Komponente. Jüngst zertifizierte RGM die erste Kita, den Betriebskindergarten des **HDI** in Hannover.

Wie **Fritz-Klaus Lange** anlässlich eines Pressegesprächs in Frankfurt erläuterte, trugen alle Auslandsbeteiligungen positiv zum Geschäftsergebnis bei. Insgesamt machen sie



Coesfeld

Das Hamburger Emissionshaus **INP Invest** bringt seinen ersten nach dem neuen KAGB aufgelegten Publikumsfonds "**Deutsche Pflege Coesfeld**" an den Markt. Der Fonds investiert in das Seniorenzentrum Coesfelder Berg, das für 8,6 Mio. Euro erworben wurde. Das Investitionsvolumen beträgt 10,35 Mio. Euro, davon sollen 5 Mio. Euro EK eingesammelt werden. Die Immobilie bietet 97 Pflegeplätze auf 4.482 qm Nutzfläche. Betreiber für die nächsten 25 Jahre ist die **Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH**. Verkäufer war die britische **Grainger plc**.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz).

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

inzwischen ca. 10% des Volumens in den drei Geschäftsbereichen Property Management, Facility Management und Industrial Services aus. So konnte das Auftragsvolumen in der Türkei weiter ausgebaut werden. Nach dem Zuschlag für die Bewirtschaftung der privaten Universität "Piri Reis" mit 65.000 qm BGF im asiatischen Teil von Istanbul mit einer Green-Building-Zertifizierung obliegt auch das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement für das Verwaltungsgebäude der **Turkish Contractors Association (TCA)** in Ankara, der Vereinigung der Türkischen Bauträgergesellschaften, der **RGM Turkey S.A.** Ein weiterer Schritt ins europäische Ausland gelang mit der Gründung und Beteiligung an der **WAGNER Facility Management S.A.** – ein Joint Venture der RGM Facility Management GmbH (50,1%) und der **Wagner Gruppe Luxemburg**. Wenige Wochen nach der Beteiligung gewann die WAGNER Facility Management S.A. die Ausschreibung für das technische Gebäudemanagement des Verwaltungsgebäudes der **Banque Internationale à Luxembourg** mit einer BGF von etwa 75.000 qm.

Der Zugewinn bzw. die Verlängerung von Aufträgen z.B. für Landmarken entlang der Rheinschiene, von den Krankenhäusern in Köln bis zum Portigon-Portfolio mit alleine 200.000 qm oder dem Kö-Bogen mit 40.000 qm Nutzfläche, beide in Düsseldorf, könne nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wettbewerb in Deutschland kaum mehr auskömmliche Margen zulasse, betonte Lange. Eine Konsequenz daraus sei weiteres Wachstum dort, wo die Konditionen passen, und vor allem eine weitere Internationalisierung. Hier könne er sich auch Partnerschaften in einem Netzwerk vorstellen, das die Chancen verbessern würde, bei Ausschreibungen internationaler Konzerne zu reüssieren. Die Stärke der RGM als inhabergeführtes Unternehmen sei die Fähigkeit, rasche Entscheidungen zu treffen, und ihr guter Ruf als ein verlässlicher Vertragspartner mit qualifiziertem Personal. Auf diesen Marktanteilen wolle man die weitere Expansion aufbauen.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: AEG (6), aib (6), AllesWirdGut (7), Allianz Real Estate (4), Alltours (1,6), Architektenkammer NW (1), Audi (9), Aurelis Real Estate (3,10), Blackstone (4,8), Blue Colibri Capital (4), BN Architekten (6), BNP Paribas REIM Germany (10), BNPPRE (4,8,9), Bouwfonds Investment Management (8), Brunel GmbH (2), Comfort (5), Crown Credit Services GmbH (12), Cubion (5), d.i.i. Deutsche Invest Immobilien (7), DB Immobilien (6), DB Schenker (1,6), DCM (12), DDIV (2), DekaBank (11), Deutsche Annington (1), Deutsche Bahn (7), DGNB (7,12), DLR (10), Dr.Aldinger & Fischer (3,5), Duisburger Hafen AG (9), duisport AG (1,10), EBC Hochschule (9), EBZ (2), ECE (4,8,12), Emschergenossenschaft (8), Evonik Immobilien (8), Fokus Development (6), Frankonia Eurobau (5), Funke Mediengruppe (7), Gagfah (1,6,12), Galeria Real Estate Holding GmbH (2), GBN (8), Generali (9), Georg Consulting (9), gif (11,12), Grainger plc (13), Grass, Kramer, Löbber (10), Hamborner (1,2,3,4,5), Harpen (1), Heinrich Böll Architekten (11), Hellmich Unternehmensgruppe (6), Hertie (6), HIH (12), HPP Architekten (4), HSH Nordbank (6), Immeo Wohnen (9), Innovation City Management GmbH (3), INP Invest (13), Jagdfeld Gruppe (12), JLL (9), Kaiser's Tengemann (10), Kölbl Kruse (6,7), LEG (1), Mercedes (9), Merrill Lynch (8), Metro (2), mfi AG (10), Orlando Real Estate (4), Philips (12), Porsche (9), RAG Montan Immobilien (1), PropertyFirst GmbH (12), RGM (1,12,13), Schumacher & Partner (5), Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH (13), Siemens (12), THS (8), Thyssen (9), ThyssenKruppe (1), Vivawest (1,8), Volksbank (1,6), Volkswagen (9), Wagner Gruppe (13), WAZ-Gruppe (7), Westnet GmbH (4).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Böll, Heinrich (10,11); Borchardt, Jessica (6); Brune, Walter (8); Fett, Thomas (2); Flechtner, Andreas (12); Graff, Uta (10); Hoffmann, Hans-Jürgen (8); Klöppelt, Henning (2); Kölbl, Stefan (6); Kreutz, Jürgen (5); Kruse, Marcus (6); Lange, Fritz-Klaus (12); Lieb Dr., Thomas (6,7); Lueken, Nils (12); Mandac, Lovro (2); Mrotzek Dr., Rüdiger (2,3,4); Nentwig, Simone (6); Paß, Reinhard (6); Raskob, Simone (8); Schmitz, Hans Richard (2,3,4); Schumann, Peter (6); Staake, Erich (9).